

Provisionsfrei: Traumhaftes Stadthaus mit Garten in Gersthofer Bestlage!



Objektnummer: 4085

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	373,23 m ²
Nutzfläche:	373,23 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	1
Garten:	306,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Gesamtmiete	6.490,00 €
Kaltmiete (netto)	5.600,00 €
Kaltmiete	5.900,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	590,00 €
Provisionsangabe:	

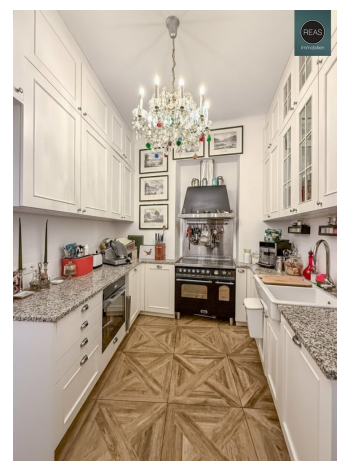
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien







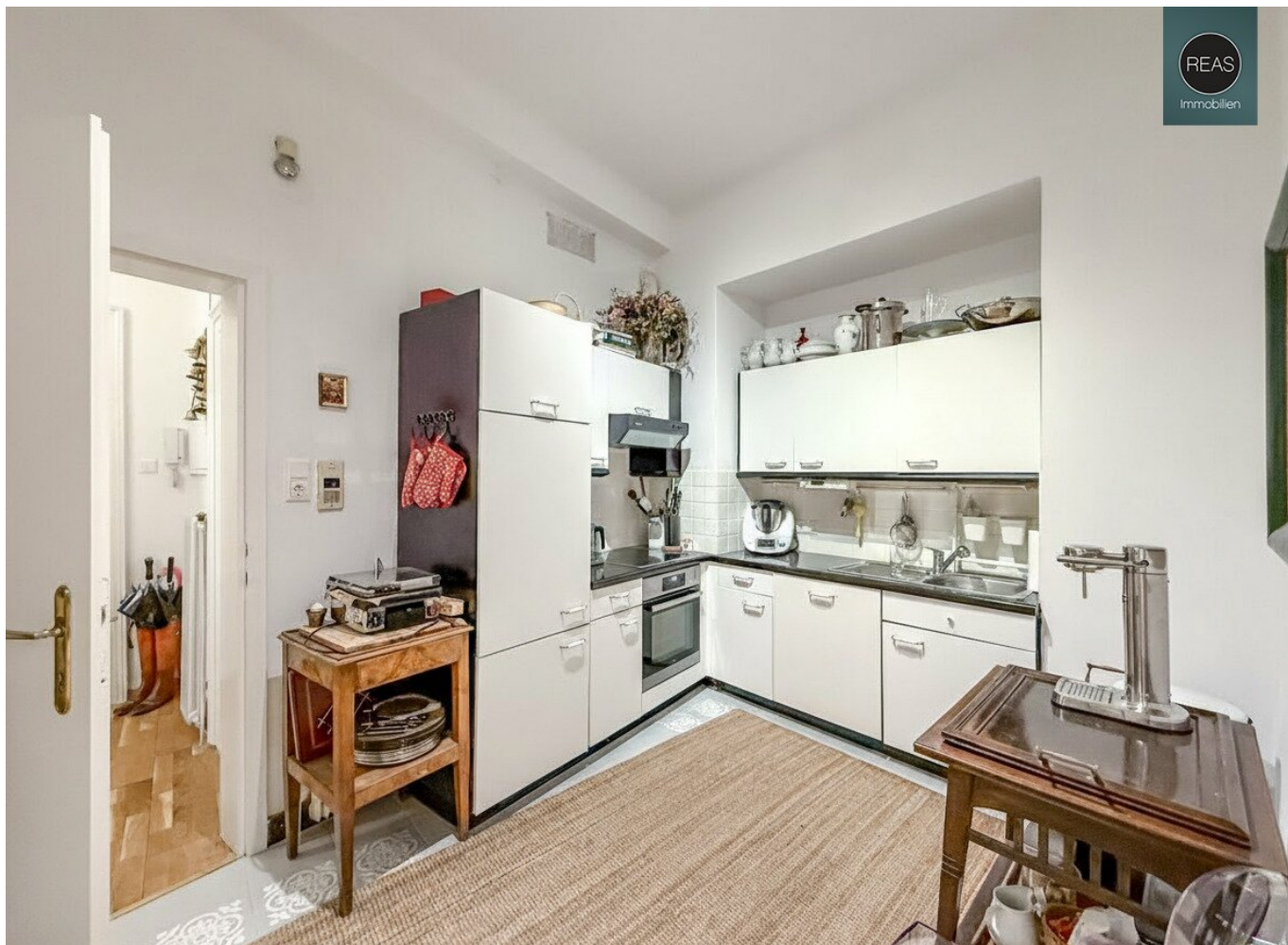


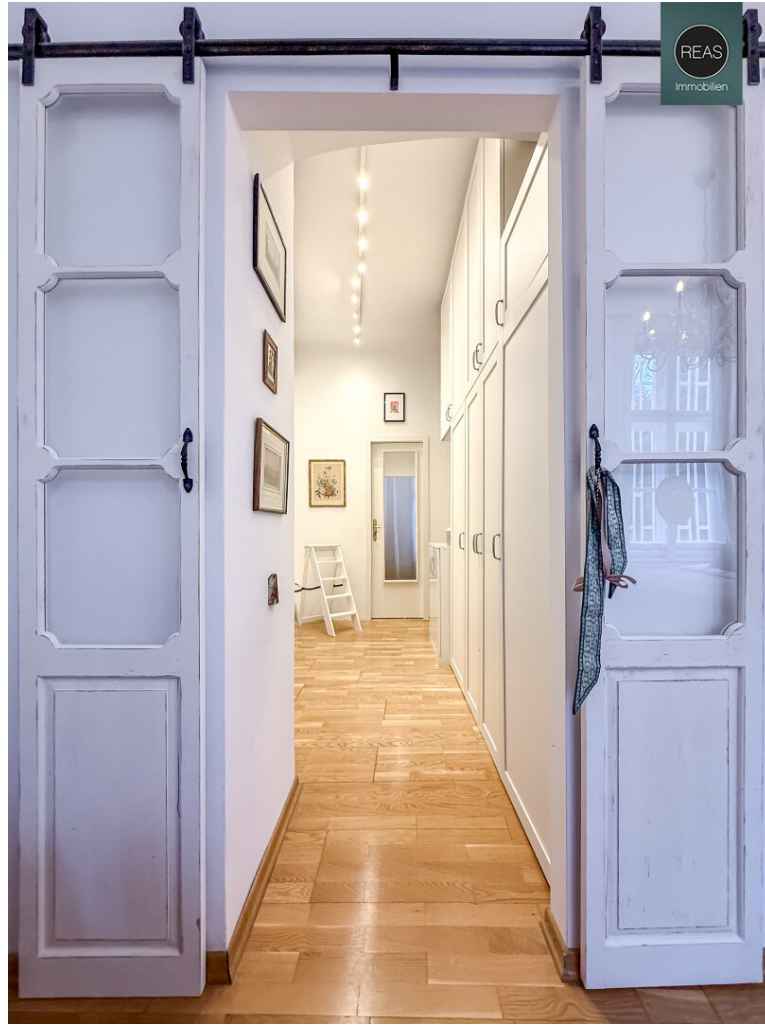


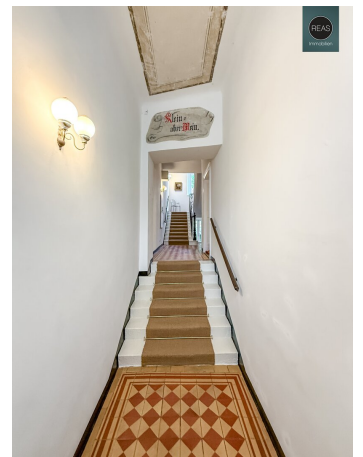


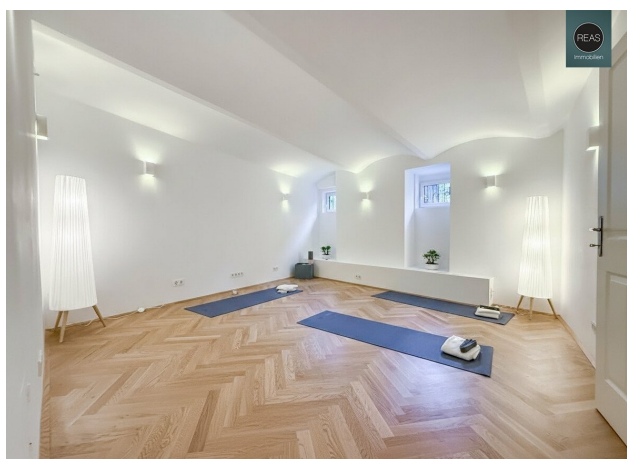










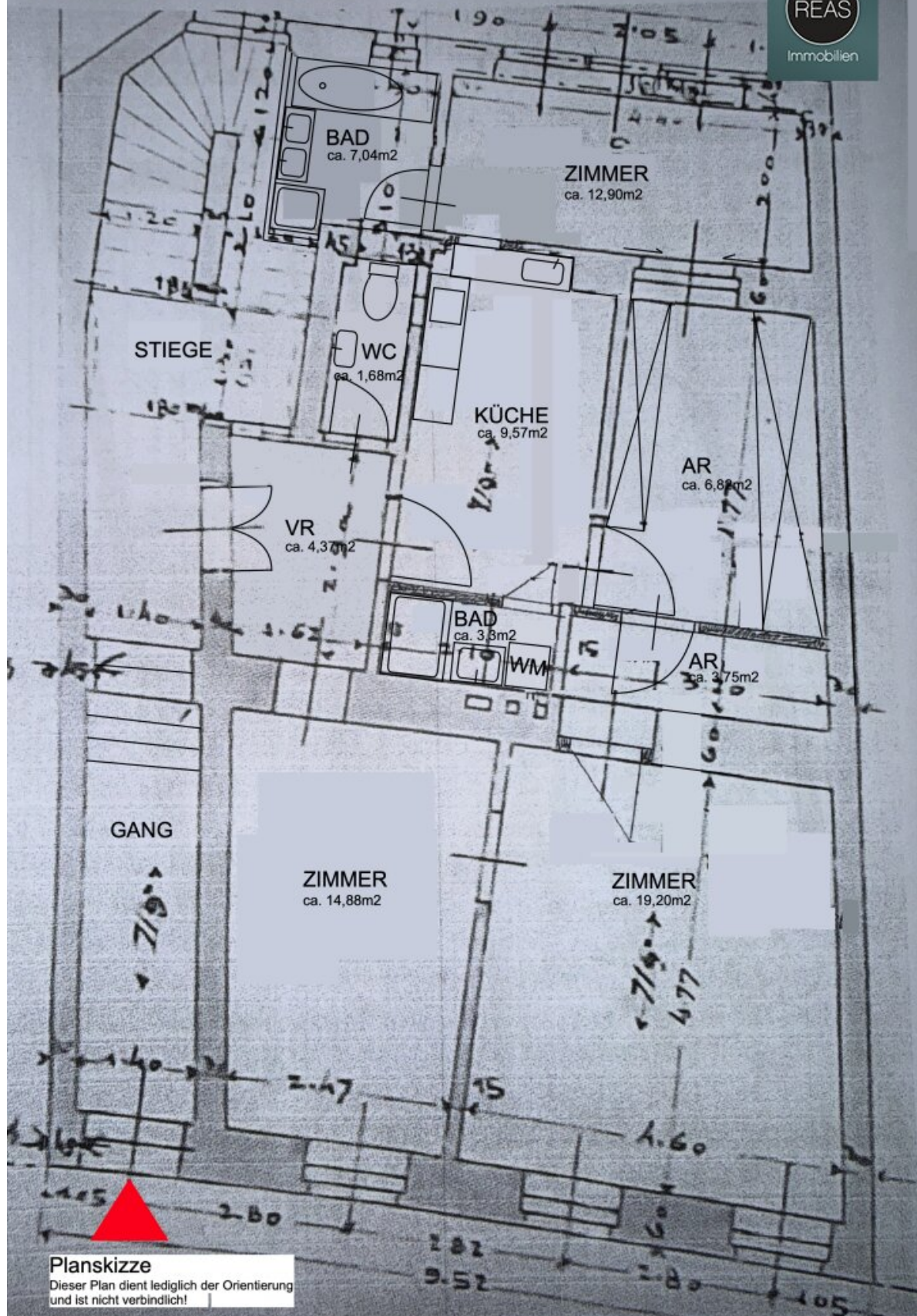








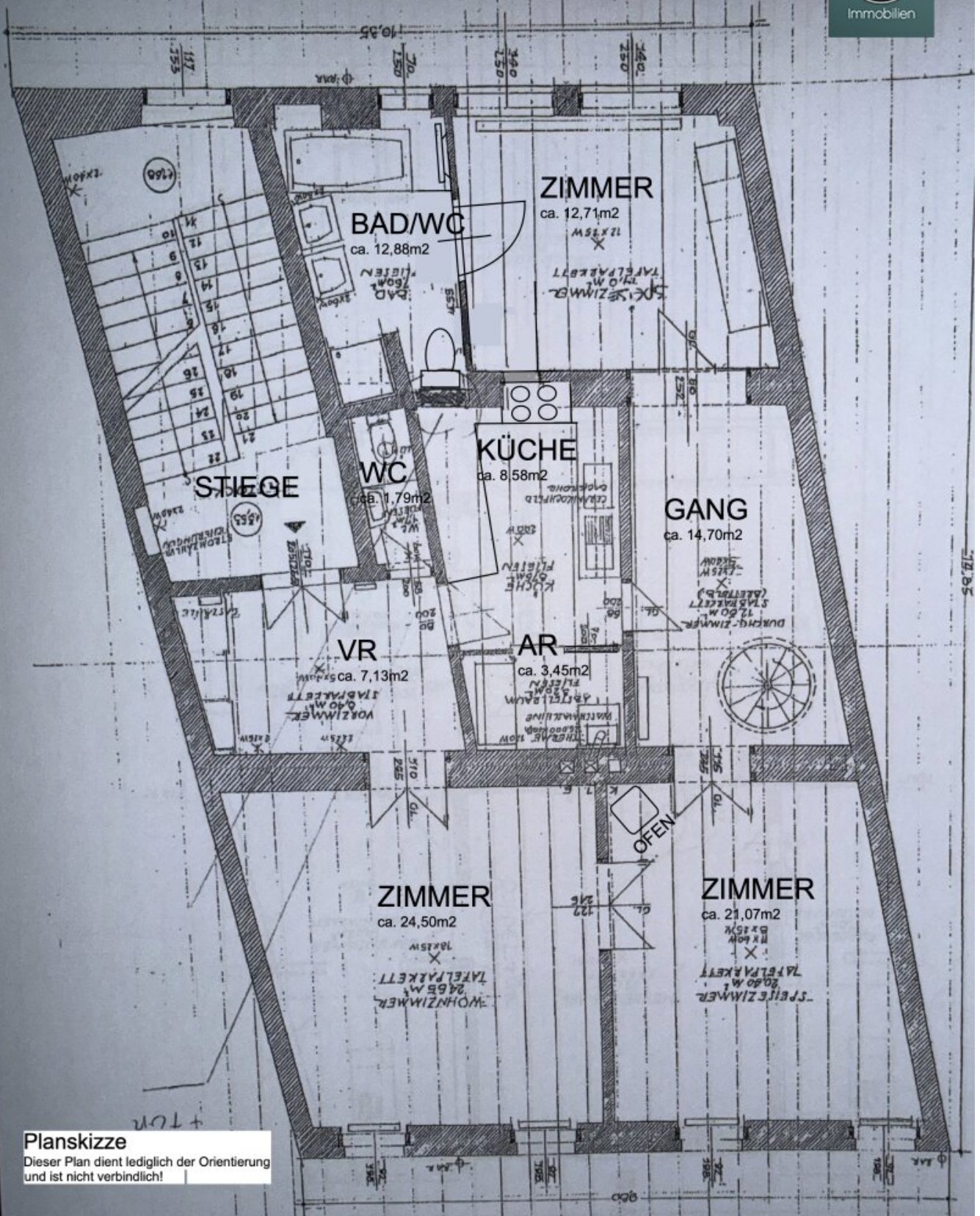
HOCHPARTERRE



Planskizze

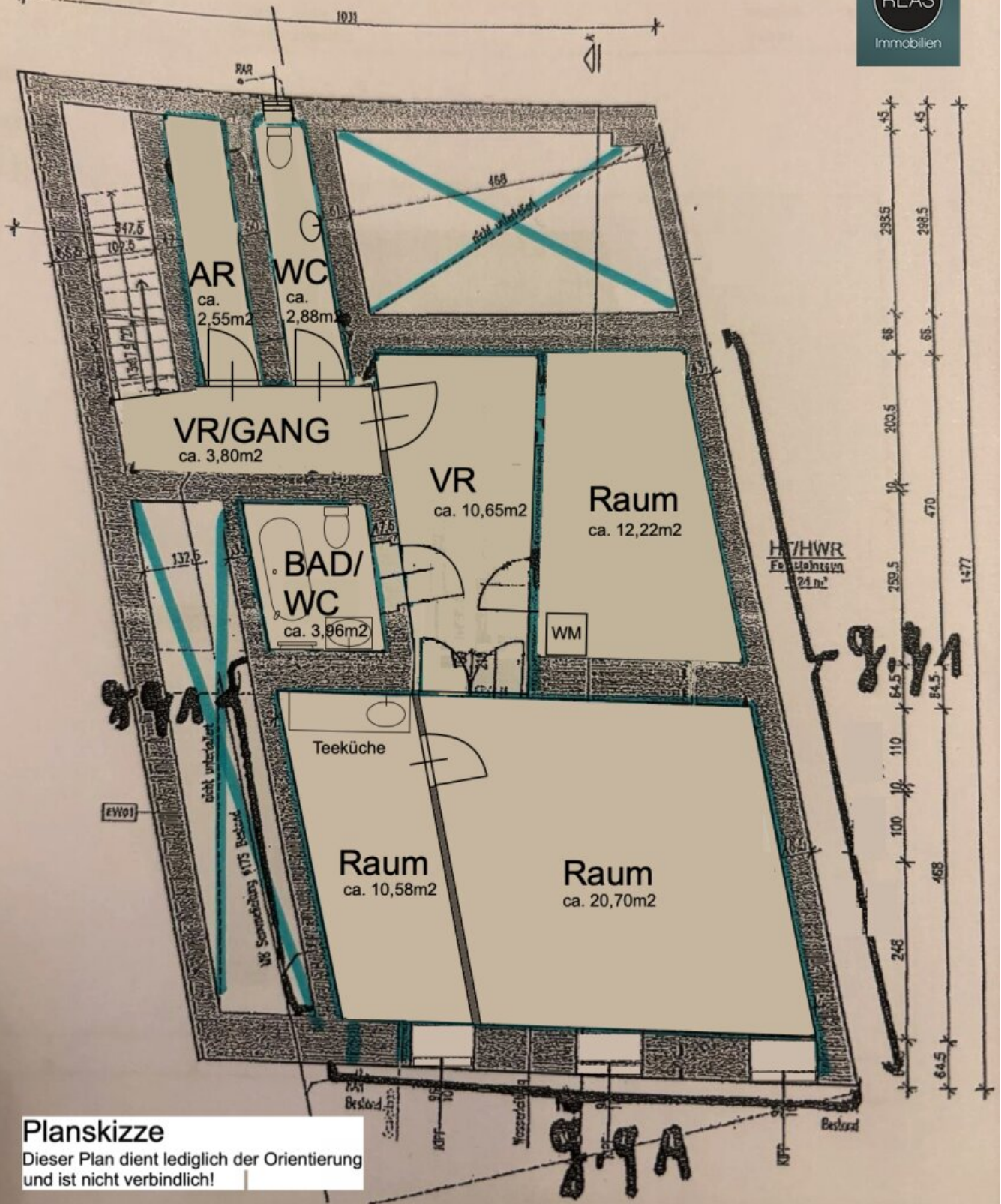
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

1. STOCK



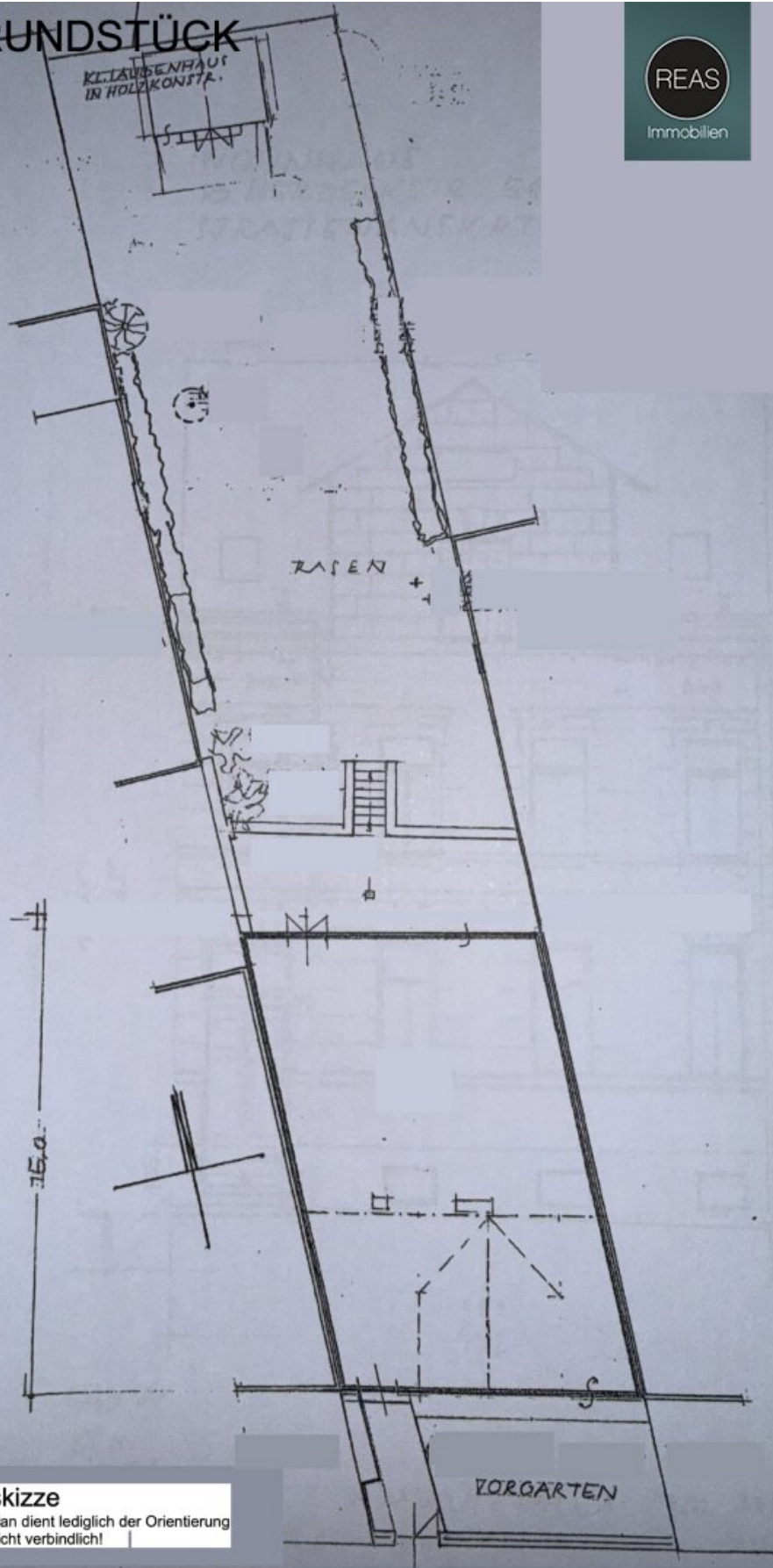
Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

GRUNDSTÜCK



Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges Stadthaus mit Garten in Gersthofer Bestlage!

Das Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als großzügiges Familienhaus, Mehr-Generationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im neu sanierten Souterrain befindet sich ein separater Bereich, der sich perfekt als Studio, Hobby- oder Yogaraum eignet. Das Hochparterre verfügt über eine eigenständige Einheit, ideal als Wohnung, Arbeitswohnung oder z.B. als Praxis.

Im ersten Stock und im Dachgeschoß erstreckt sich eine großzügige Wohnung über zwei Ebenen, verbunden sowohl über das Stiegenhaus als auch über eine interne Treppe.

Ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Flexibilität für individuelle Lebensmodelle.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel sind nicht in der Miete inkludiert bzw. noch zu besprechen.

Das ca. 1899 errichtete Haus besteht aus 4 Etagen und hat die folgenden Raumaufteilungen:

Haus:

- Vorgarten mit Geräteschuppen
- Gang/Stiegenhaus mit wunderschöner Treppe
- Terrasse auf der Gartenseite
- Garten mit viel Privatsphäre
- Laubenhaus mit Terrasse

Souterrain:

- 1 Vorraum/Gang

- 1 Abstellraum
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Vorraum/Gang
- 1 Bad mit freistehender Badewanne, WC und Waschbecken
- 1 Raum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Zimmer mit 2 Fenstern
- 1 Zimmer mit Küchenzeile (Teeküche) mit 1 Fenster

Hochparterre:

- 1 Vorraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Küche inkl. Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Bad mit Dusche/Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- 2 Abstellräume/Schrankräume
- 3 Zimmer

- 1 Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche sowie einem Fenster

1. Stock:

- 1 Vorraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Küche inkl. Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Abstellraum/Speis
- 1 Gang mit Wendeltreppe
- 3 Zimmer (1x mit Kaminofen)
- 1 Bad mit WC, Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster

Dachgeschoß:

- 1 Dachboden mit 2 Räumen und reichlich Stauraum
- 1 Vorraum mit Einbauschränken und Waschmaschinenanschluss sowie Auszahltreppe zu einem Stauraum im Dachboden
- 1 Bad mit WC, Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- 1 Vorraum/Gang mit Wendeltreppe

- 1 Abstellraum/Schrankraum
- 3 Zimmer

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören: Einbaumöbel vom Tischler, Kaminofen, teilweise Klimatisierung, teilweise Thermo-Fenster, Garten mit diversen Bepflanzungen, Laubenhütte mit Terrasse, Gartenterrasse mit viel Privatsphäre, Alarmanlage, Echtholz-Parkettböden, mehrere Einbauküchen inkl. hochwertigen Geräten, Fußbodenheizung im neu renovierten Souterrain, uvm.

Top-Lage im 18. Bezirk: Urbanität trifft Lebensqualität: Das Haus befindet sich in einer exzellenten Lage im wunderschönen Währing. Nur ein kurzer Spaziergang zum Türkenschanzpark, Sternwartepark oder Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, ist dieses Haus außerdem auch bestens angebunden. Ob Straßenbahn 9, 40 bzw. 41 oder die Schnellbahn S45, die Anbindung bei diesem Objekt ist äußerst komfortabel. Nahversorger, Schulen und gemütliche Heurige befinden sich in der nahen Umgebung (Gersthof/Pötzleinsdorf). Die ideale Adresse für alle, die Ruhe suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt zu verzichten.

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen

Kaution: Höhe noch zu besprechen

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap