

EINFAMILIENVILLA MIT GARTEN NÄHE SCHÖNBRUNN



Objektnummer: 3815

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 265,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,12
Gesamtmiete	5.200,00 €
Kaltmiete (netto)	4.209,07 €
Kaltmiete	4.727,27 €
Betriebskosten:	518,20 €
USt.:	472,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

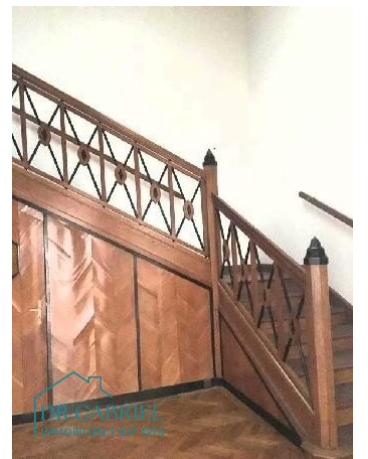


Dr. Laetitia Gabriel-Hermann

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29a



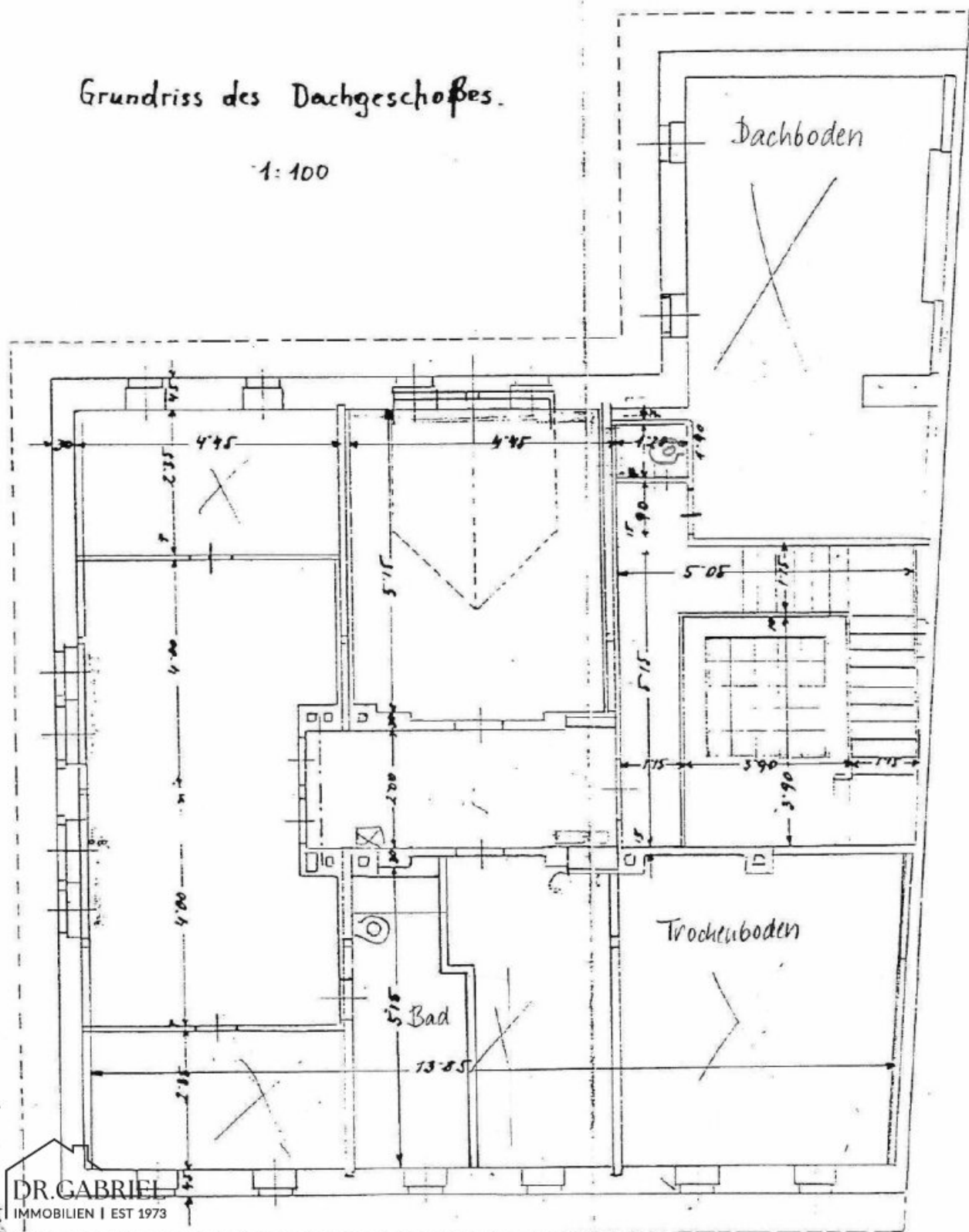






Grundriss des Dachgeschosses.

1:100



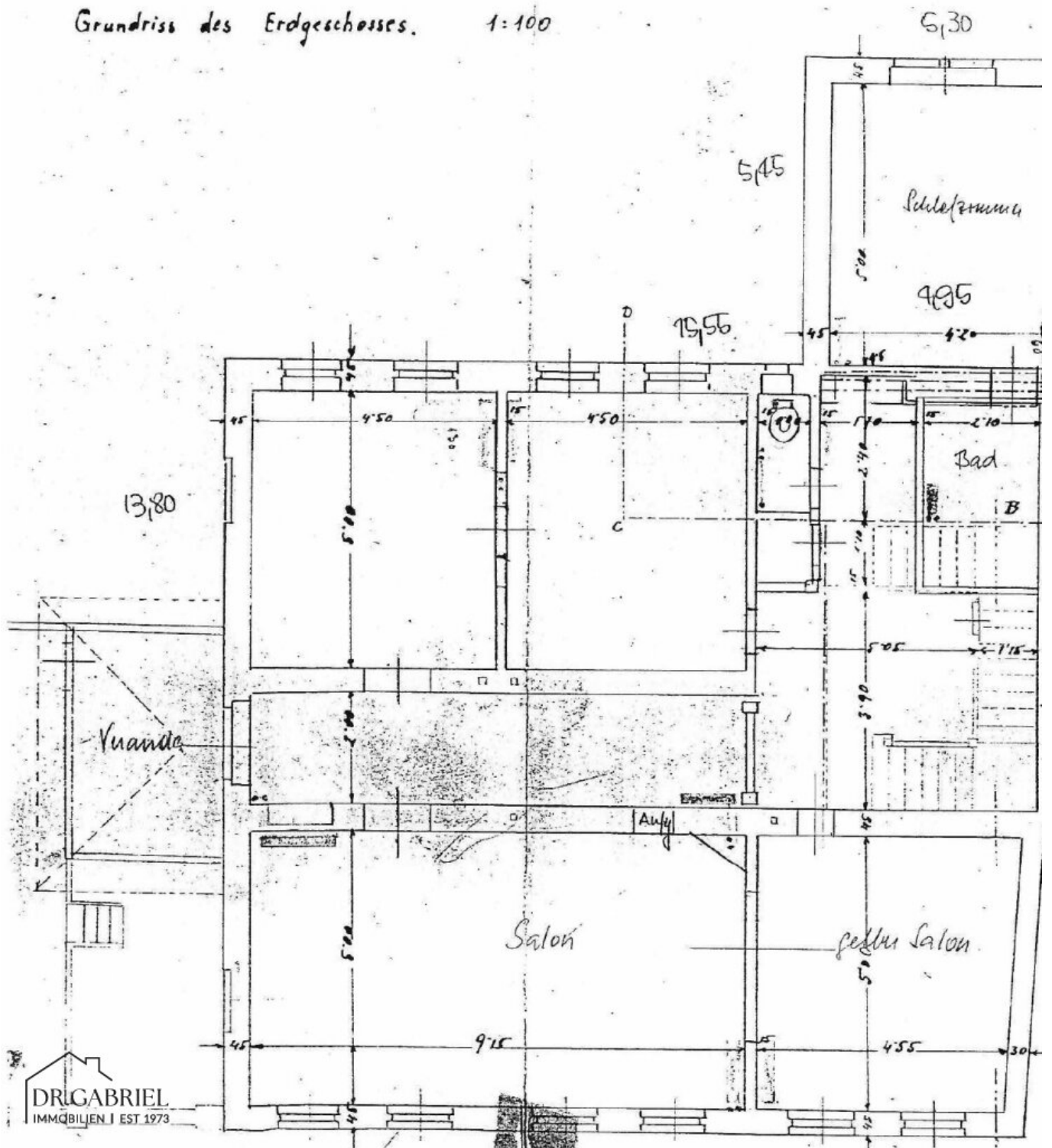
Dachboden

Trockenboden

Bad

DR. GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

Grundriss des Erdgeschosses. 1:100



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine stilvolle Villa mit viel Charme und herrlichem Garten

BEZUG AB SEPTEMBER 2026

In unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station Kennedybrücke. Schlosspark Schönbrunn, Lokale und Einkaufsmöglichkeiten in Gegendnähe.

RAUMAUFTeilUNG:

1.EBENE: großzügige Diele, Wohnzimmer, Esszimmer (mit Glastüre verbunden), zwei weitere Zimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, WC

2.EBENE: Vorraum, ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, zwei Mansardenzimmer, zwei WC, Dachbodenraum

GARTENEbene: Vorraum, gemütliche, große Küche, Familien-Esszimmer, Mädchenzimmer, Badezimmer, WC, Hobbyraum, Waschküche, diverse Abstellräume

Autoabstellplätze auf dem Grundstück

Gartenpflege: die Kosten des Gärtners sind vom Mieter gesondert zu bezahlen.

Eigenverbrauchskosten wie Strom, Gas, Internet etc. sind vom Mieter gesondert zu bezahlen.

AUSSTATTUNG:

Parkettböden, Komplettküche, Schränke, diverse Beleuchtungskörper, Holzvertäfelte Diele

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESES HAUSES IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN

NETTOHAUSHALTSEINKOMMENS IN ÖSTERREICH MINDESTENS IN HÖHE DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

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 <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap