

**Geschmackvoll sanierte Altwiener Villa mit
Biedermeiergarten Nähe Rudolfinerhaus !**



Objektnummer: 1201900601

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Wohnfläche: | 350,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 350,00 m ² |
| Zimmer: | 8 |
| Bäder: | 5 |
| WC: | 6 |
| Heizwärmebedarf: | C 87,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 6.270,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 5.300,00 € |
| Kaltmiete | 5.700,00 € |
| Betriebskosten: | 400,00 € |
| USt.: | 570,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Grazia Belmar

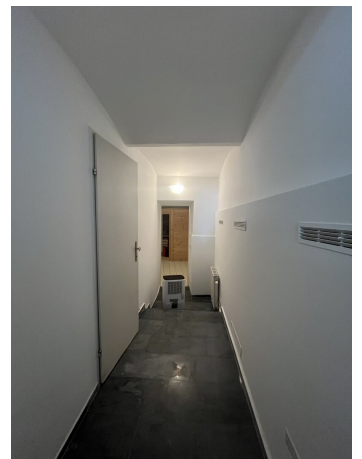
Ticon Immobilienservice
Phorusgasse 2
1040 Wien

T 0699/10808182









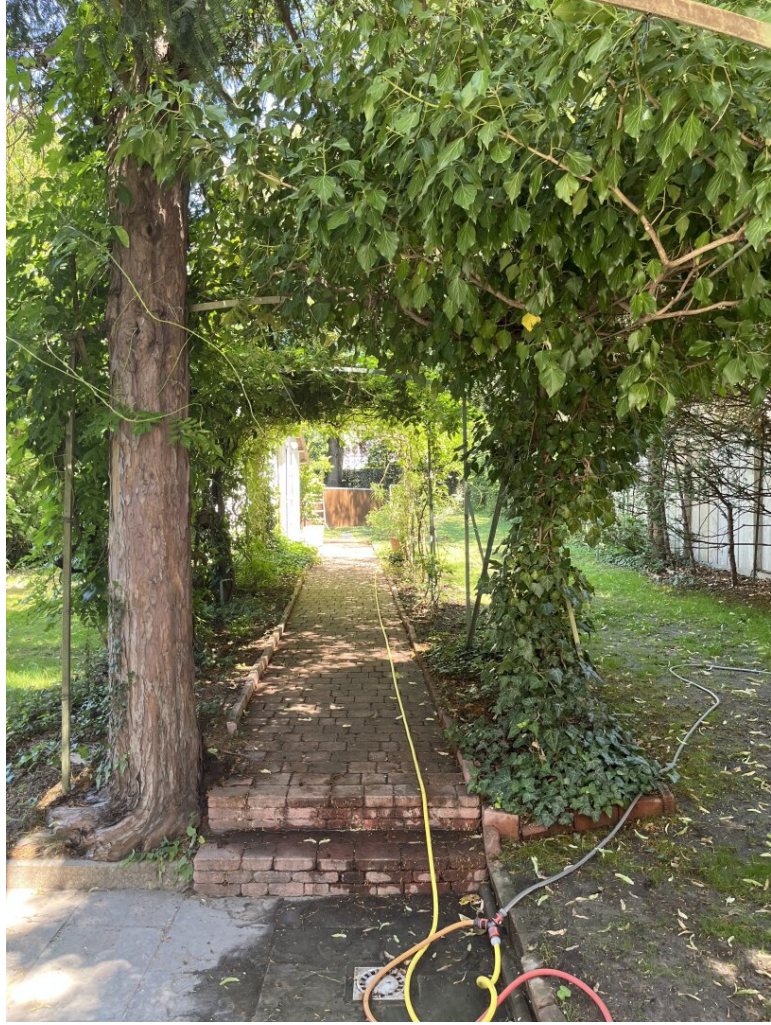




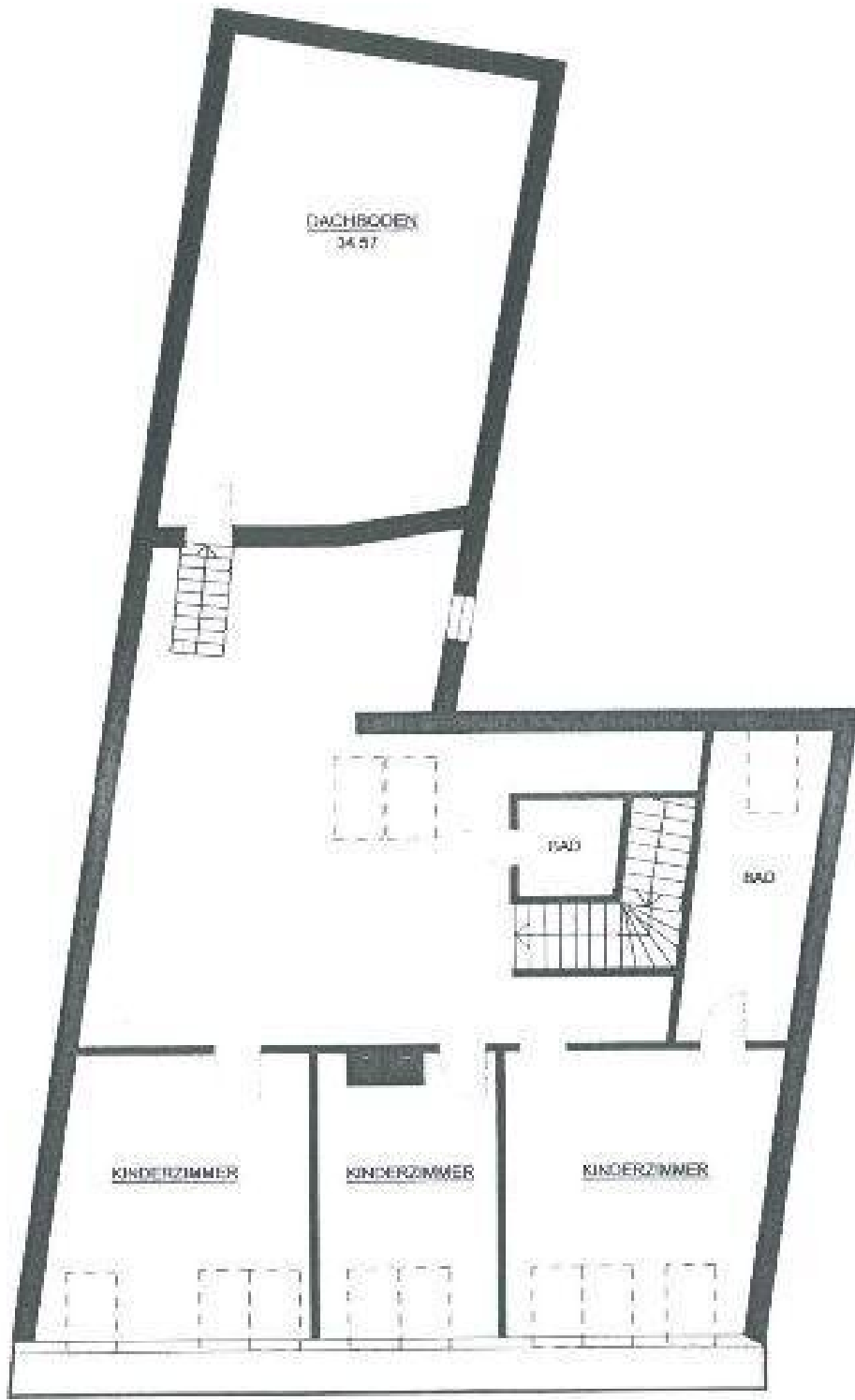


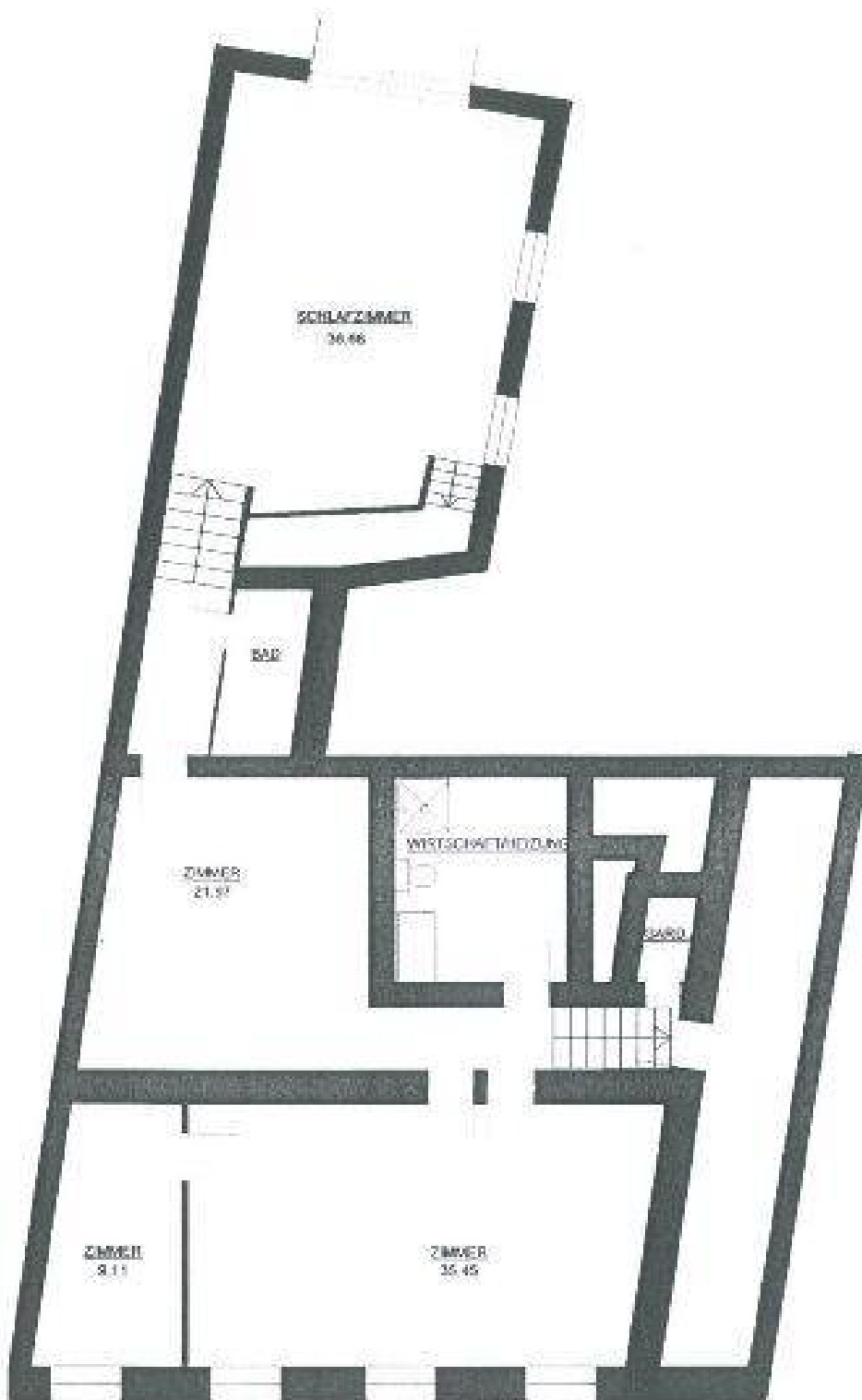


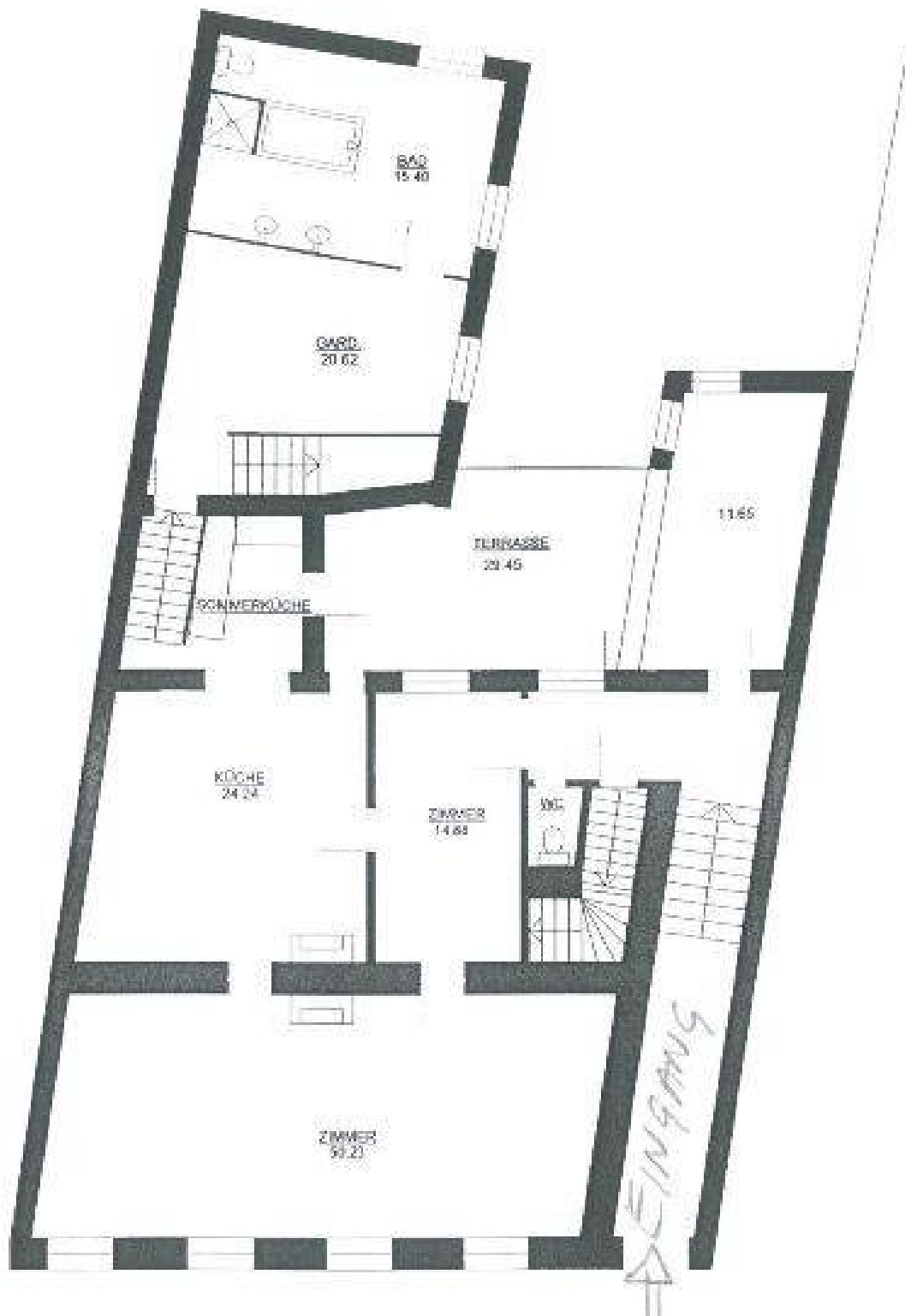












Objektbeschreibung

Dieses 2026 liebevoll renovierte Altwienerhaus in ruhiger aber zentraler Lage Döblings besticht durch viel Charme und ungewöhnliche Raumaufteilung. Dieses Objekt ist hervorragend für eine Familie mit größeren Kindern geeignet. Designerausstattung und ein romantischer **Biedermeiergarten mit Laube und Salettl** verleihen diesem Objekt seinen besonderen Flair.

Raumaufteilung:

Hochparterre:

Über ein elegantes Entree gelangt man in das

Hochparterre: Garderobe, Gäste WC, Durchgangszimmer mit Ausgang auf die Terrasse

großzügiger Salon (ca. 50 m²) mit offenem Kamin,

Wohnküche mit offenem Kamin und Ausgang auf die Atriumterrasse

luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche, Wanne und Doppelwaschtisch

begehbare Garderobenraum mit Tischlereinbauten, Treppenabgang in

das **Erdgeschoß:** Masterbedroom (36,68 m²) mit Ausgang in den Garten, Badezimmer,

1.Stock: 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Bäder, Toilette

Halbsouterrain:

ca. 70 m², 1 Gästezimmer, Weinkeller, Sauna, Dusche, Toilette, Möglichkeit für Fitnessraum, Heizungsraum

Ausstattung:

Holzparkettböden, Steinboden im Entree, Mosaikböden im Bad, maßgefertigte Tischlereinbaukästen in der Garderobe, komplett möblierte Designerküche mit

Gaggenaugeräten, Marmorarbeitsplatten, diverse Beleuchtungskörper, **Sauna**, kleiner Swimmingpool, Alarmanlage

Lage & Umfeld:

Der Saarpark befindet sich quasi vis a vis, Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe sind nicht weit entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobuslinie 10A

Schnellbahnlinie S45

Straßenbahnlinie 38

aufgrund der verschiedenen Ebenen und Stiegen ist dieses Haus für Kleinkinder eher nicht geeignet. Familien mit größeren Kindern werden dieses Haus lieben, da für die Kinder die Möglichkeit einer getrennten Wohneinheit gegeben ist.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen **Herr Mag. Weiss +43 650 22 85 695, weiss@belmar.at** oder **Frau Grazia Belmar unter +43 699 10 80 81 82** gerne zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 87,00

HWB Klasse: C

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap