

## Miete || Exklusive Villenetage | 5 Zimmer | 13 m<sup>2</sup>-Loggia



  
SwissLife  
Select



Ansprechpartner  
**Belinda Pöll**

Miete || Exklusive Villenetage  
| 5 Zimmer | 13 m<sup>2</sup>-Loggia

**Objektnummer: 6013/1330**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.641,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.310,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,00 €
<b>USt.:</b>	331,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG



Zimmer  
5



Bäder  
2



WC  
2



Freiflächen  
ca. 13 m<sup>2</sup>



Fläche  
ca. 200 m<sup>2</sup>



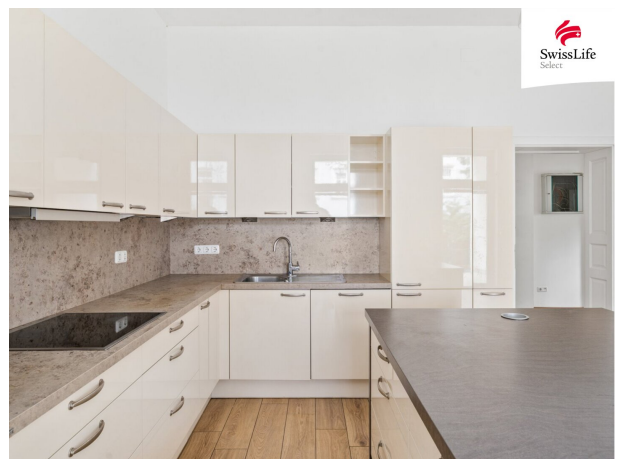
mntl. Miete  
3.641 €



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select





  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



Ansprechpartner  
**Belinda Pöll**

belinda.poell@swisslife-select.at  
+43 676 3207623



## Objektbeschreibung

In traumhafter Lage des 18. Wiener Bezirks gelangt diese Villenetage in einer prachtvollen Cottage-Villa aus dem Jahr 1898 zur Vermietung.

Die Wohnung wurde 2014 umfassend saniert und nach modernen Standards ausgestattet, wobei der besondere Altbaucharme erhalten blieb.

Die stilvolle Beletage überzeugt mit großzügigen Räumlichkeiten und einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen, ostseitig ausgerichteten Loggia. Von dort haben Sie einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten mit altem Baumbestand.

Als zentraler Mittelpunkt der Wohnung präsentiert sich der ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohnsalon. Die moderne Küche mit Kochinsel ist hochwertig ausgestattet – unter anderem mit Cerankochfeld, Kühlschrank, Tiefkühlschrank sowie einem zusätzlichen Abstellschrank. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Loggia, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden.

Vier gut geschnittene (Schlaf)-Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ausreichend Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice. Eines der Zimmer hat ebenfalls einen Zugang zur Loggia.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder sowie zwei Toiletten. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet, das zweite Badezimmer bietet eine Dusche und ein Waschbecken. Zusätzlich steht eine Gästetoilette zur Verfügung.

Ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

### Ausstattung

Parkettböden in allen Wohnräumen

Feinsteinzeug in Holzoptik in den Nassbereichen

Wohnraumlüftung

Ein besonderes Qualitätsmerkmal stellt die kontrollierte Wohnraumlüftung dar, die derzeit installiert wird. Sie gewährleistet einen kontinuierlichen Luftaustausch, sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima und steigert den Wohnkomfort nachhaltig. Insbesondere Allergiker profitieren von der gefilterten Frischluftzufuhr und der Reduktion von Pollen sowie Feinstaubbelastungen.

### Lage

Die Wohnung befindet sich in der Cottagegasse in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in eine ruhige und exklusive Villengegend. Die Umgebung bietet ein gehobenes und sicheres Wohnumfeld, das durch die Nähe mehrerer Botschaften zusätzlich ergänzt wird.

Türkenschanzpark und Pötzleinsdorfer Schlosspark sind gut erreichbar.

### **Infrastruktur, Einkaufen & Alltag**

Viele Schulen und Kindergärten (das Cottageviertel ist ein klassisches Familiengebiet), Ärzte / Private Ordinationen / Therapiezentren, Universität BOKU

Der Spar Gourmet- Supermarkt ist ca. 6 Gehminuten entfernt. Rundum den beliebten Kutschkermarkt / Gentzgasse/ Währinger Straße finden Sie Apotheken, Restaurants, Bäckereien und kleine Feinkostläden.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Mit den Linien 40 und 41 ist das Schottentor in ca. 20 Minuten erreichbar.

Zusätzlich stehen die Buslinien 37A und 40A zur Verfügung.

**BESICHTIGUNGSTERMINE sind ab Freitag, 26.6.2026 möglich**

### **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap