

## **Ihr neues Zuhause für die ganze Familie - Modernes Einfamilienhaus am Wilhelminenberg**



**Objektnummer: 5561/2966**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>          | 2015                   |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig              |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 200,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 220,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 41,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 4.000,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.000,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

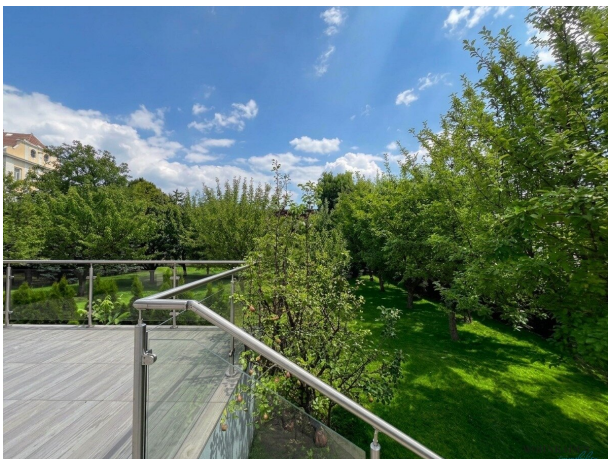
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

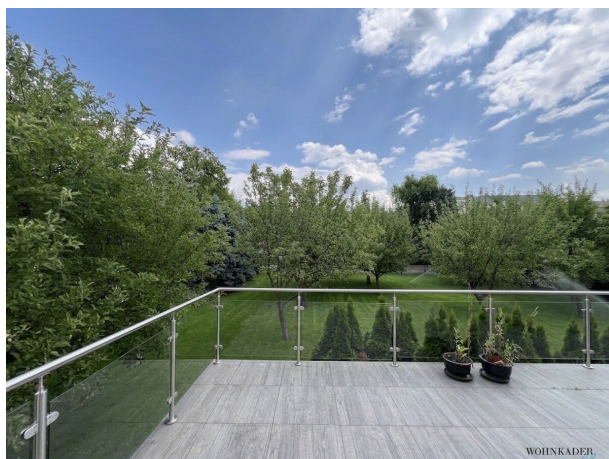
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH





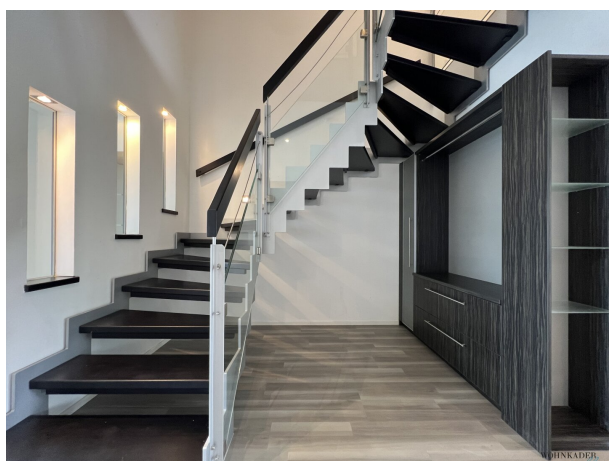


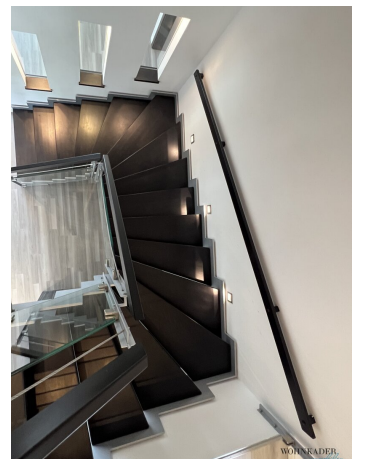


















VESTEL

Model : EUCM-AC22SW  
Rated Voltage : 400V - 50/60 Hz  
Rated Power : 22kW 3P-32A  
IP-4K Rating : IP54 - IK10  
Usage : Outdoor and Indoor  
Op. Temp. : 35 °C to 55 °C

WARNING: No user serviceable parts inside,  
refer servicing to qualified personnel.

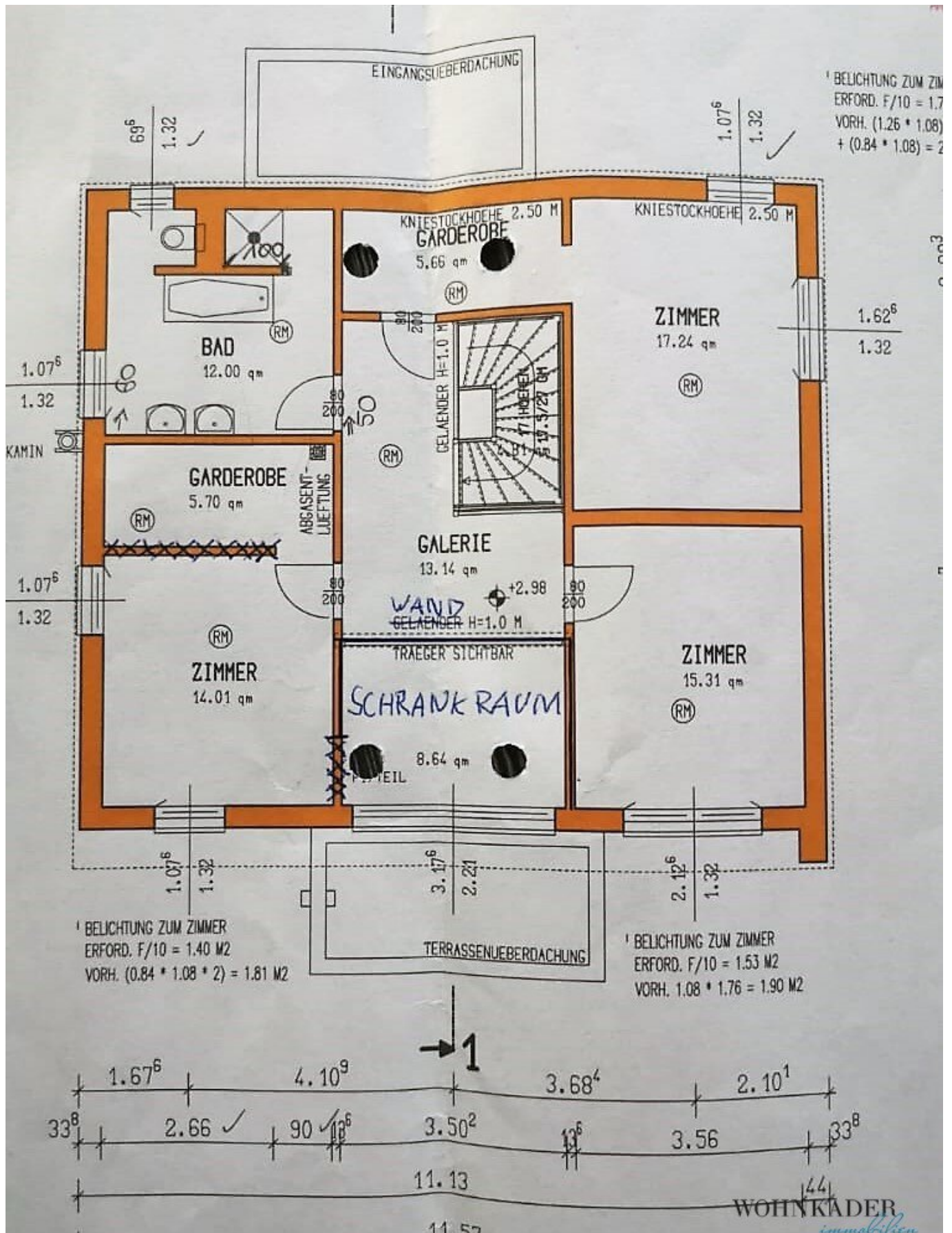


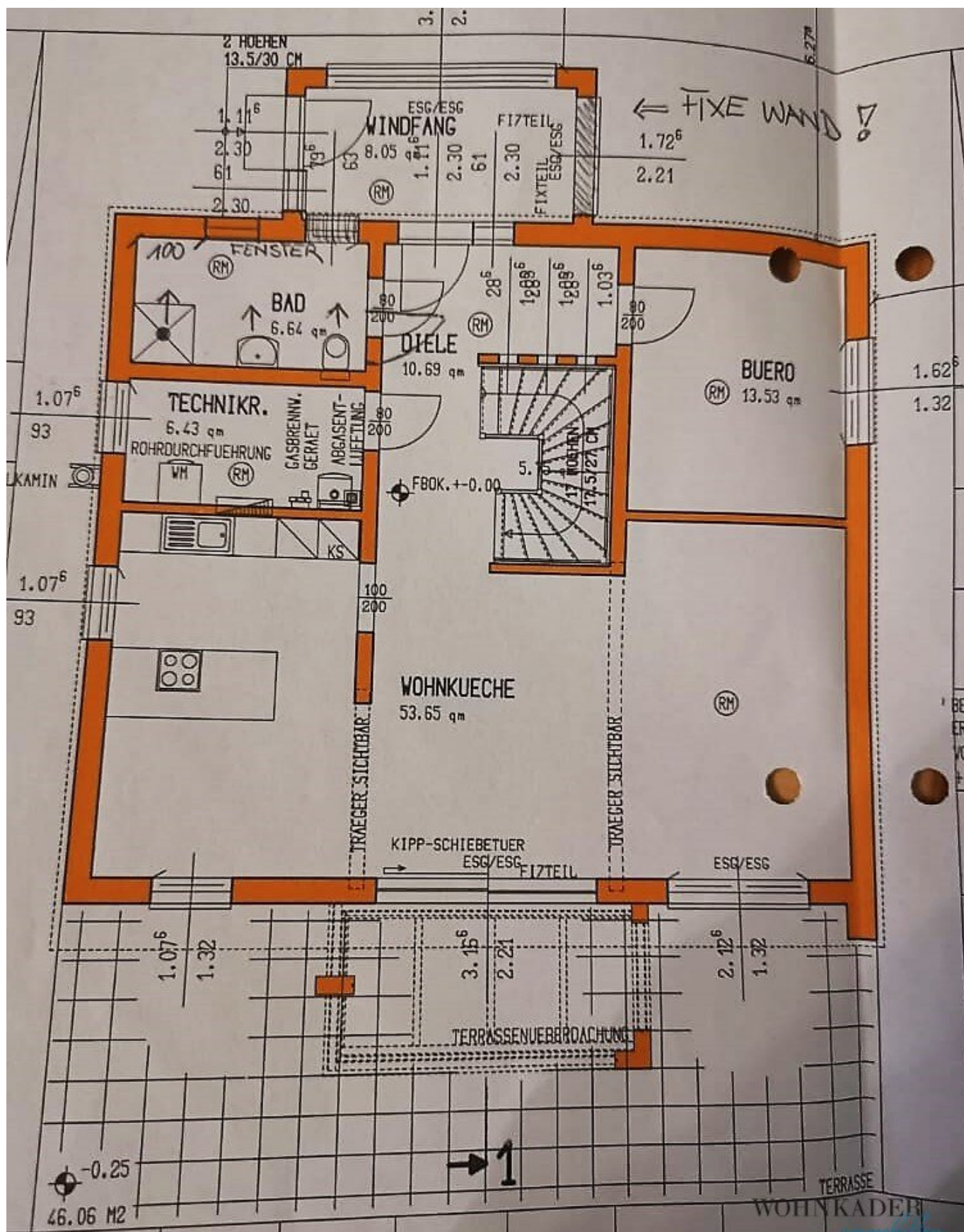
Sr: 7000190421000053  
BT Mac : EC8E5F148333  
WIFI Mac : EC8E5F148332  
LAN Mac : 80:B1:13:0C:81:3F  
IMEI

09.07.2021

VESTEL GERMANY GMBH  
Parkring 6  
85748 Garching b. München / Germany







# Objektbeschreibung

## **Moderne Neubauvilla mit großem Garten und Traumterrasse – Nähe Wilhelminenberg**

Diese großzügige Neubauvilla (Baujahr 2015) befindet sich in exklusiver Lage am Wilhelminenberg, eingebettet in eine ruhige Villengegend. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.242 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ein hochwertiges Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizanlage
- Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang zur großzügigen, südostseitigen Terrasse mit traumhaftem Blick in den Garten mit zahlreichen Obst- und Kirschbäumen

### **Obergeschoss:**

- Drei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank
- Großes, modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Separater Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Grundstücksgröße: ca. 1.242 m<sup>2</sup>
- Garage (derzeit als Abstellraum genutzt)

- Elektrotor mit Platz für 2–3 PKW auf dem Grundstück
- E-Ladestation vorhanden
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Viel Privatsphäre und hoher Wohnkomfort
- Wohnzimmer und Küche möbliert, Garderobe möbliert

### **Mietkonditionen:**

- Monatliche Miete inkl BK: € 4.000,- zuzüglich Heizung und Strom
- Befristung: 5 Jahre

---

## **Modern Newly Built Villa with Spacious Garden and Stunning Terrace – Near Wilhelminenberg**

This spacious modern villa, built in **2015**, is located in an exclusive residential area near **Wilhelminenberg**, surrounded by elegant villas and a peaceful green setting. Situated on an impressive **1,242 m² plot**, the property offers a high-quality living environment with generous indoor and outdoor space – ideal for families.

The house is spread over **two levels** with a well-designed floor plan:

### **Ground Floor**

- Spacious entrance hall with ample room for a wardrobe
- Guest bedroom or home office
- Bathroom with shower and WC
- Utility room with washing machine connection and heating system

- Bright open-plan living and dining area with a fully equipped kitchen
- Direct access to the large **south-east facing terrace**, overlooking the beautifully landscaped garden with numerous fruit and cherry trees

## Upper Floor

- Three separately accessible bedrooms, one featuring a walk-in wardrobe
- Spacious modern bathroom with:
  - Walk-in shower
  - Bathtub
  - Double washbasin
  - WC
- Separate storage room

## Features

- Approx. **1,242 m<sup>2</sup>** landscaped plot
- Garage (currently used as a storage room)

- Automatic entrance gate with parking space for **2–3 vehicles**
- Electric vehicle charging station
- High-quality finishes and contemporary architecture
- Excellent privacy and outstanding living comfort
- Living room, kitchen, and entrance wardrobe are furnished

## **Rental Terms**

- **Monthly rent (including operating costs): €4,000**
- **Heating and electricity are charged separately**
- **Lease term: 5 years**

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap