

Elegante 4 Zimmerwohnung in Jahrhundertwende-Villa nahe U4



Objektnummer: 99532

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	2.799,00 €
Kaltmiete (netto)	2.003,26 €
Kaltmiete	2.544,54 €
Betriebskosten:	541,28 €
USt.:	254,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

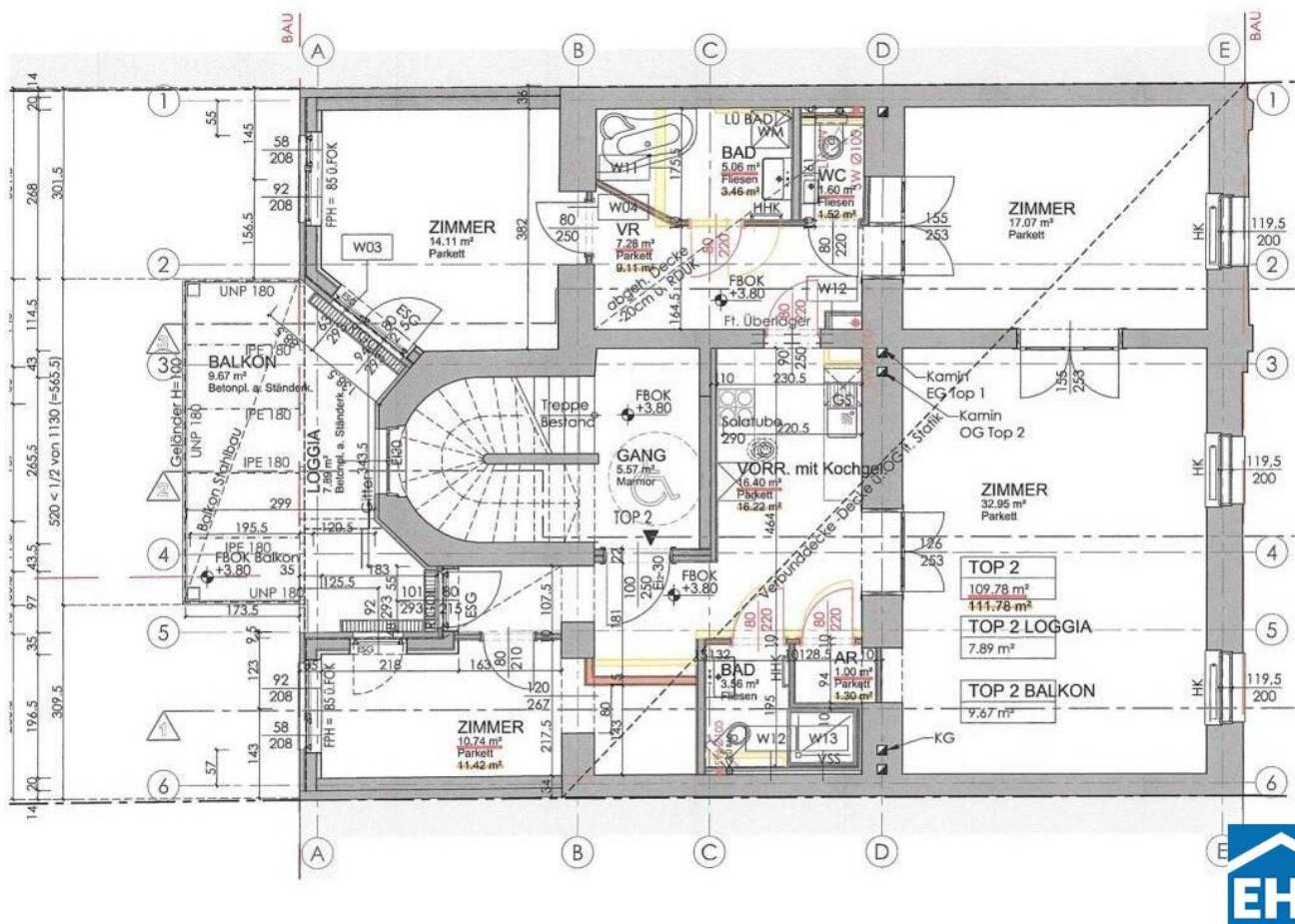


Egon-Adrian Toth, B.A.









Objektbeschreibung

Elegante 4 Zimmerwohnung in Jahrhundertwende-Villa nahe U4

Das Gebäude liegt eingebettet in einem der schönsten Villenviertel Wiens. Der geschmackvolle Jugendstilbau reiht sich nahtlos in den bezaubernden Charme dieser Gegend ein. Des Weiteren überzeugt die Liegenschaft durch einen sehr gepflegten Zustand. Sämtliche Stilelemente des Altbaus wurden hochwertig saniert und sind erhalten geblieben. Die Villa befindet sich in einer begrünten, ruhigen Allee in Hietzinger-Bestlage, mit eleganter Nachbarschaft, und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die U-Bahn ist nur fünf Minuten fußläufig entfernt und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso befindet sich Althietzing, das Schloss Schönbrunn und der Tiergarten Schönbrunn in der Nachbarschaft.

Die Wohnung selbst erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss und verfügt über 4 getrennt begehbare Zimmer. Eines davon entspricht einem klassischen „Salon“ mit feinem Stuck an der Decke und großen Kastenfenstern.

Ein schönes Detail im Schlafzimmer ist der, hinter einer klassischen Flügeltüre versteckte, Wandschrank. Weiters teilt sich die Wohnung in einen Vorraum mit Küche, zwei Bäder, ein Gäste-WC, einen Abstellraum und eine Terrasse mit Blick ins Grüne.

Ausstattung:

- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Flügeltüren
- moderne Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- weiteres Bad mit Dusche

- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Strom, Warmwassser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U4 Braunschweigasse

Straßenbahnlinie 10

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.000m



Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.