

REPRÄSENTATIVE VILLA BEIM TÜRKENSCHANZPARK



Objektnummer: 16622

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	13.700,01 €
Kaltmiete (netto)	12.454,55 €
Kaltmiete	12.454,55 €
USt.:	1.245,46 €
Provisionsangabe:	

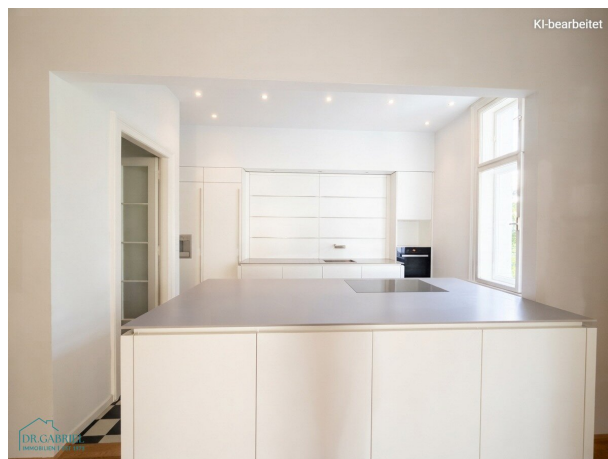
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

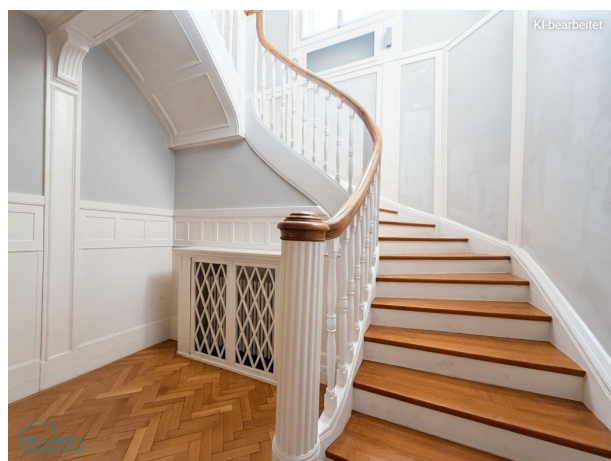
Ihr Ansprechpartner

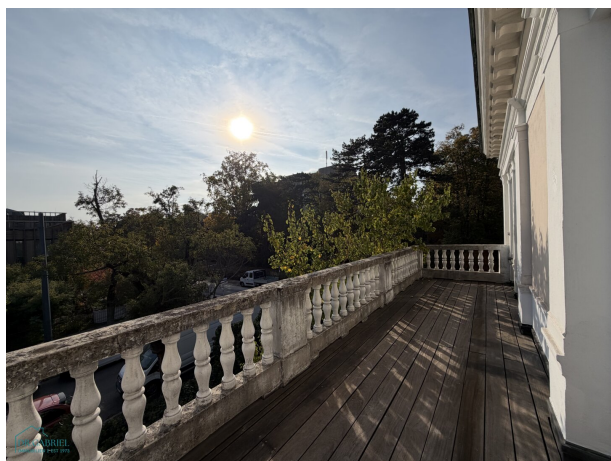


Dr. Marie-Therese Gabriel

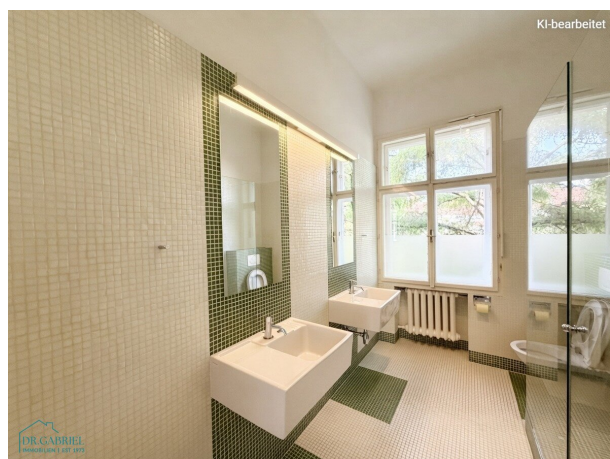
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien



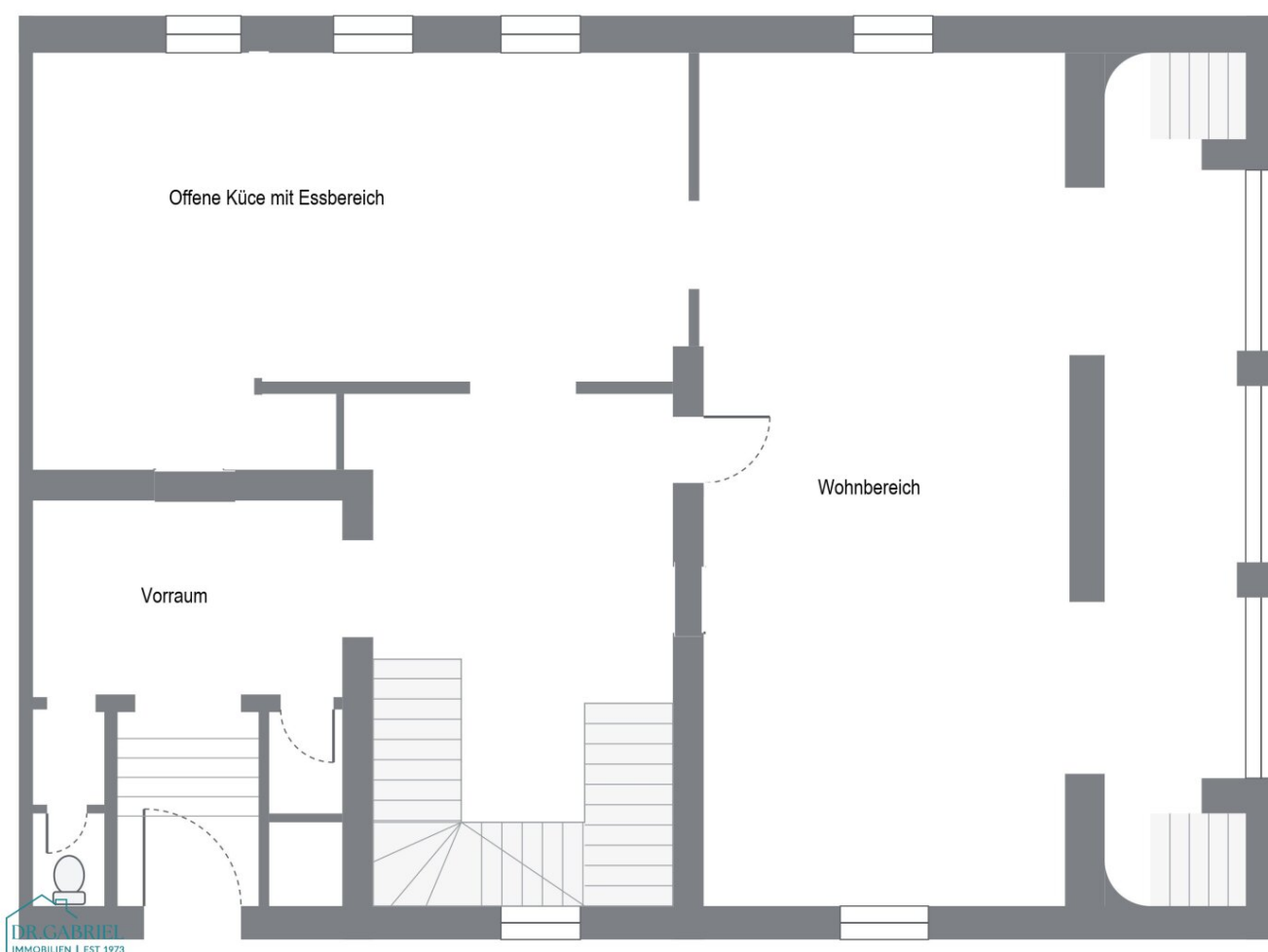














Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine wunderschöne Villa mit viel Flair nahe dem Türkenschanzpark. Das Haus wurde behutsam renoviert und vereint klassisches Wohngefühl mit modernem Komfort. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Türkenschanzpark und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die Buslinien 40A (Richtung Innenstadt) & 10A (Richtung Heiligenstadt & Gersthof) sowie die Schnellbahnlinie S45. In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und den Obkirchermarkt sowie die internationalen Schulen (Amadeus und AIS).

Die Villa bietet viel Platz auf drei Ebenen:

EG: über einen Windfang betritt man den Vorraum und das großzügige Foyer, Wohnbereich mit Wintergarten und offenem Kamin und Ausgang in den Garten und auf die große Terrasse, Wohnküche mit Essbereich, Speisekammer, Gäste WC, Garderobe,

OG: zentraler Vorraum, Masterbedroom mit Einbauschränken und Ausgang auf eine südseitige Terrasse und ensuite Bad, drei weitere große Schlafzimmer

UG: Bereich mit eigenem Zugang (Wohnraum, Schlafrum, Bad), Stauräume, Heizraum.

Direkter Zugang in die Garage mit E-Ladestation.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- hohe Räume
- repräsentatives Entrée
- offener Kamin
- moderne Küche mit Gaggenau Kühlschrank
- Alarmanlage

- automatische Bewässerungsanlage
- Holzdeck im Garten mit Sunsquare
- E-Ladestation

In der Miete ist die Grundsteuer/ Müllabfuhr beinhaltet.

Folgende Betriebskosten sind vom Mieter separat zu zahlen: Gebäudeversicherung, Thermenwartung, Gartenpflege, Schneeräumung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap