REPRÄSENTATIVE VILLA - IDEAL FÜR BOTSCHAFTEN/ ÄRZTEZENTRUM/ KANZLEIEN - WIRD GENERALSANIERT



Objektnummer: 29617

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

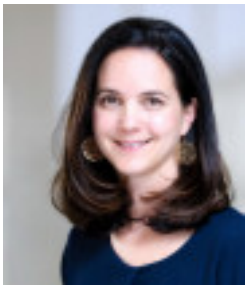
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1924
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	666,00 m²
Zimmer:	13
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	13.000,00 €
Kaltmiete	14.500,00 €
Betriebskosten:	1.500,00 €
USt.:	2.900,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

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

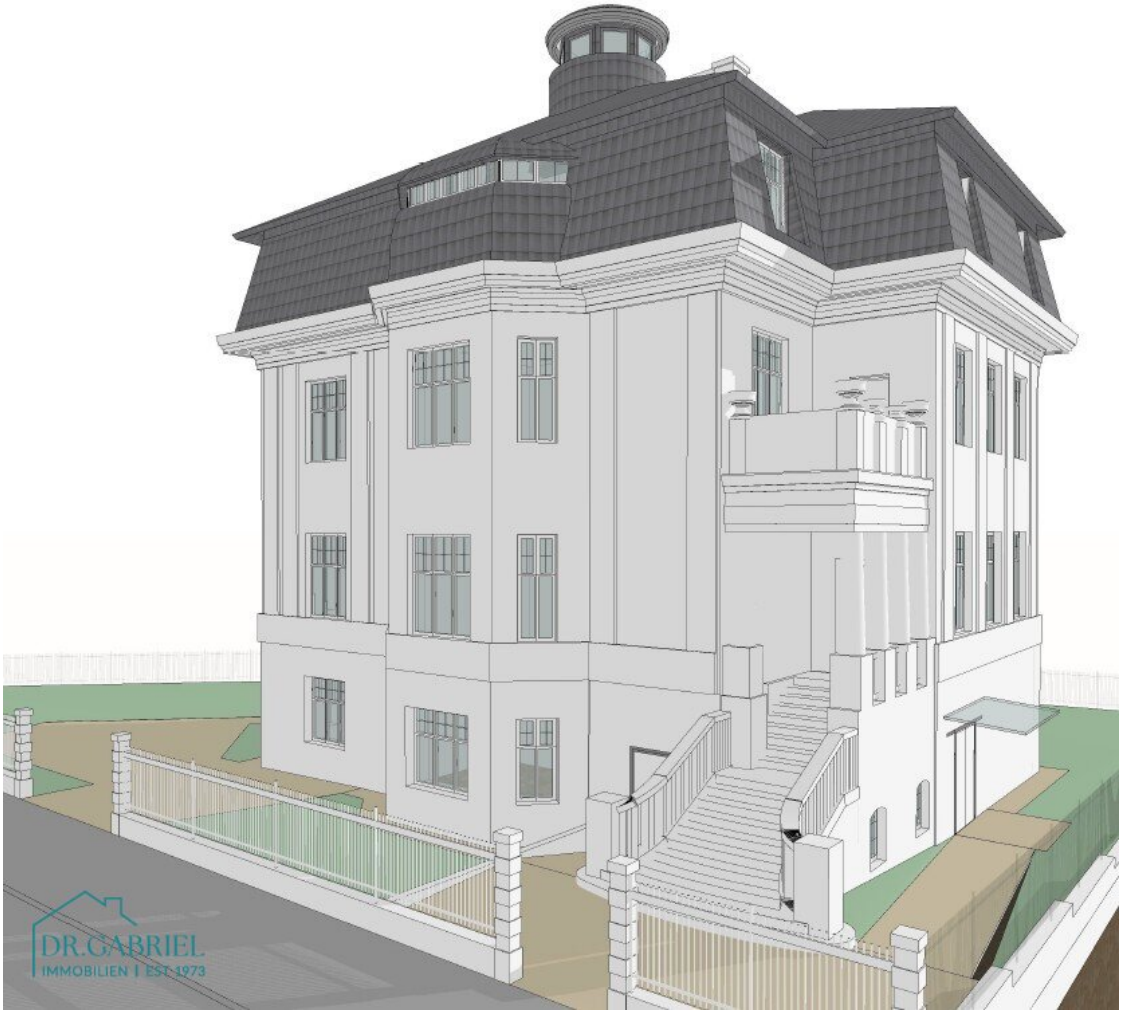
T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

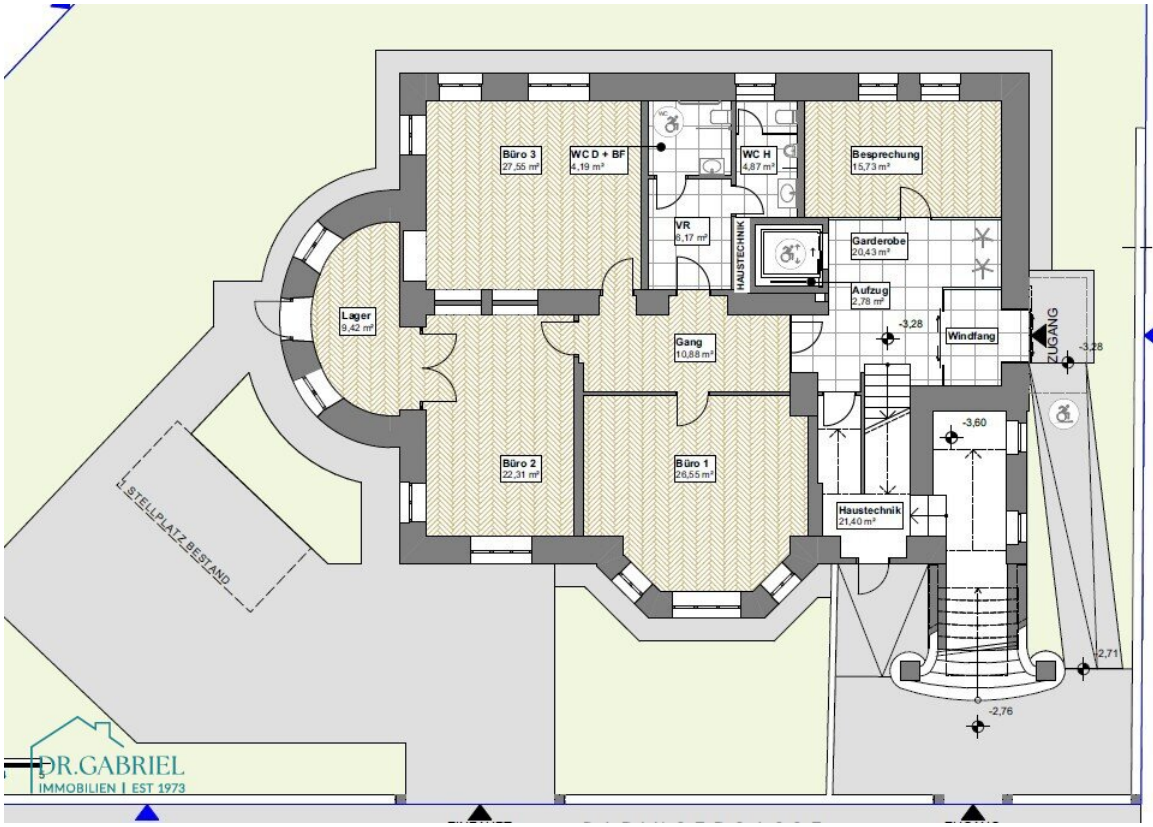







DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST.1973



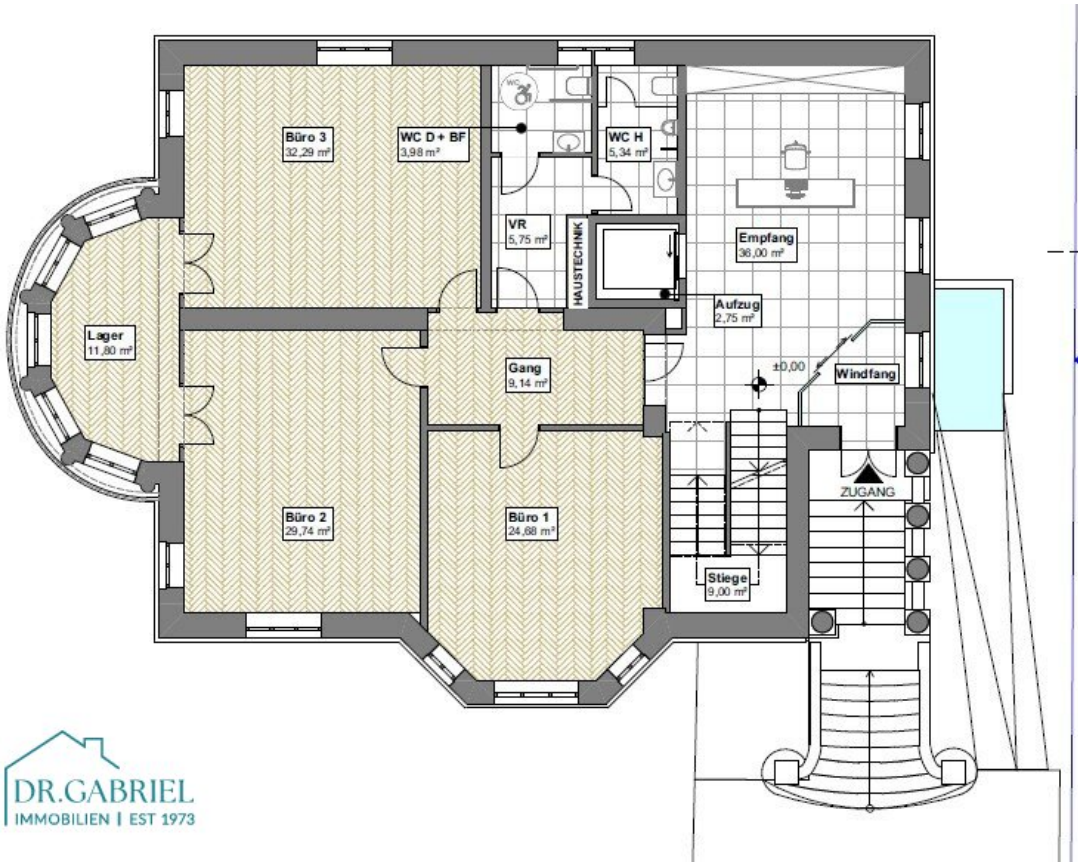


S-1

GG

SOUTERRAIN

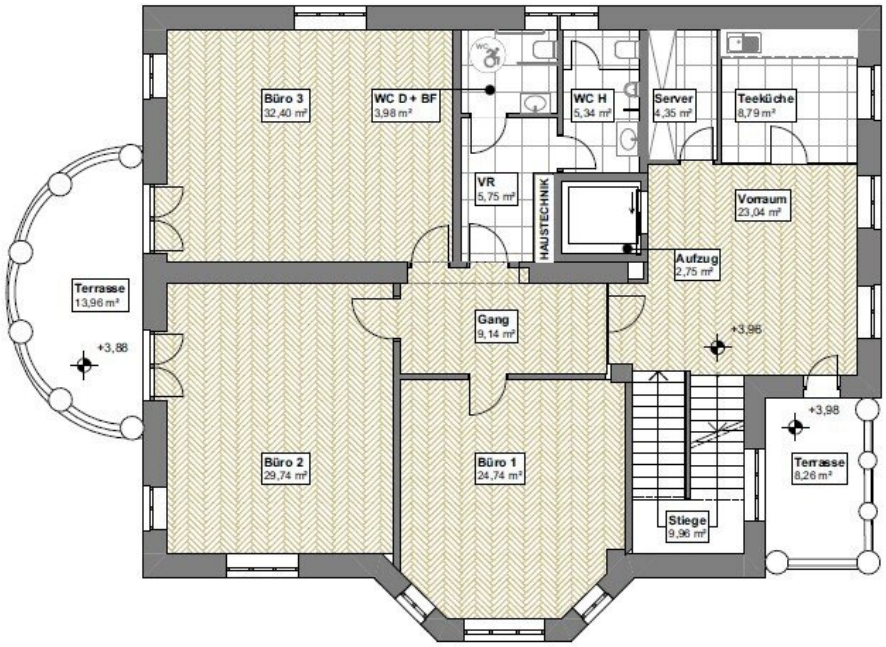
Büro 1	27 m²
Büro 2	22 m²
Büro 3	28 m²
Besprechung	16 m²
Garderobe	20 m²
VR	6 m²
WC D + BF	4 m²
WC H	5 m²
Gang	11 m²
Lager	9 m²
Aufzug	3 m²
Haustechnik	22 m²
	173 m²



DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

HOCHPARTERRE

Büro 1	25 m²
Büro 2	30 m²
Büro 3	32 m²
Empfang	36 m²
VR	6 m²
WC D + BF	4 m²
WC H	5 m²
Gang	9 m²
Lager	12 m²
Aufzug	3 m²
Stiege	9 m²
	171 m²



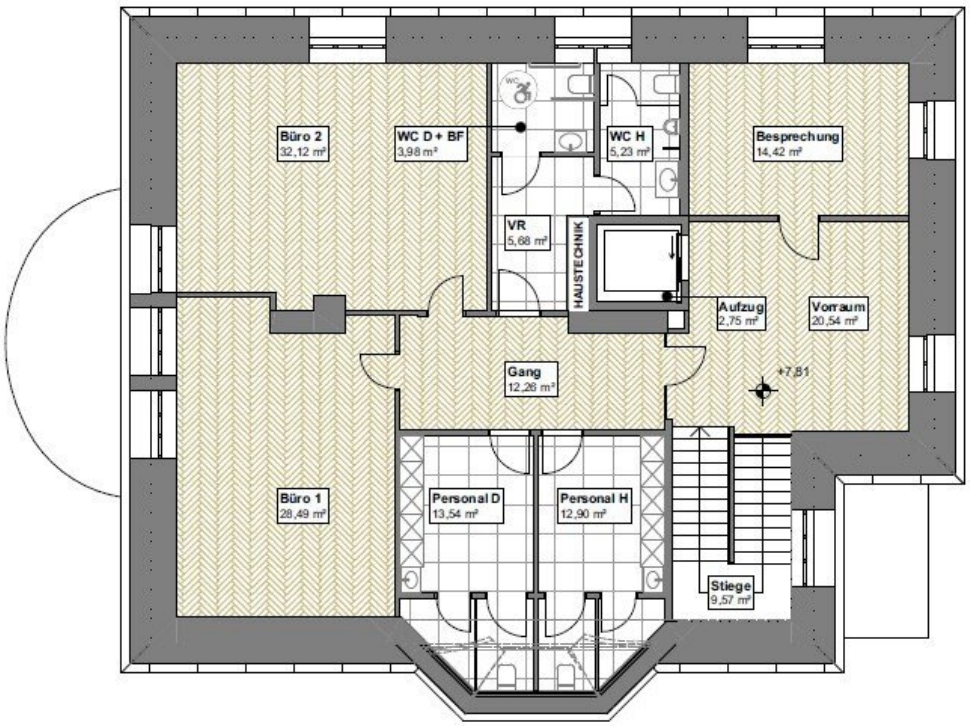
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

S-1

GG

1. STOCK

Büro 1	25 m²
Büro 2	30 m²
Büro 3	32 m²
Teeküche	9 m²
Vorraum	23 m²
Server	4 m²
VR	6 m²
WC D + BF	4 m²
WC H	5 m²
Gang	9 m²
Aufzug	3 m²
Stiege	10 m²
	160 m²
Terrasse	8 m²
Terrasse	14 m²



S-1

GG

MANSARDE

Büro 1	28 m²
Büro 2	32 m²
Vorraum	21 m²
Besprechung	14 m²
Personal D	14 m²
Personal H	13 m²
VR	6 m²
WC D + BF	4 m²
WC H	5 m²
Gang	12 m²
Aufzug	3 m²
Stiege	10 m²
	162 m²

GESAMT

Souterrain	173 m²
Hochparterre	171 m²
1. Stock	160 m²
Mansarde	162 m²
	666 m²
Terrassen	22 m²

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine repräsentative Villa in zentraler Lage von Döbling. Das denkmalgeschützte Haus wurde 1924/25 von Jakob Reitzer erbaut. Es befindet sich in sehr guter Lage von Sievering: in der nahegelegenen Sieveringer Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Schulen und der beliebte Obkircher Markt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: mit dem Bus 39A erreicht man die S45 Station Oberdöbling sowie die U4 Station Heiligenstadt. Mit der Straßenbahnlinie 38 ist man in rund 20 Minuten in der Innenstadt.

Das Gebäude wird grundlegend renoviert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Unter anderem ist der Einbau eines Aufzugs geplant, der alle Stockwerke barrierefrei zugänglich macht. Die Bewilligungen für die Umbauarbeiten wird für Anfang Herbst 2026 erwartet. **Aktuell besteht noch die Möglichkeit, Änderungswünsche (Grundriss) mit dem Vermieter zu besprechen und umzusetzen.**

Zukünftige Ausstattung:

- moderne Heizung (Erdwärme oder Luftwärmepumpe)
- Klimatisierung
- Fußbodenheizung
- neue Fenster (3-fach Verglasung) mit innenliegenden Jalousien
- Parkettböden (Fischgrät)
- Alarmanlage

Im Garten steht derzeit ein Abstellplatz zur Verfügung - es können bis zu 3 geschaffen werden.

Bilder: Renovierungsvorschlag - KI generiert

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap