

Luxuriöse Villa in 1230 Wien ++ Privat / Gewerblich nutzbar : 15 Zimmer, 7 Schlafzimmer, Garten, Balkone und Garage, Einliegerwohnung, .



Objektnummer: 4356/163

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	548,91 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	5
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	14.207,60 €
Kaltmiete (netto)	12.916,00 €
Kaltmiete	12.916,00 €
USt.:	1.291,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz





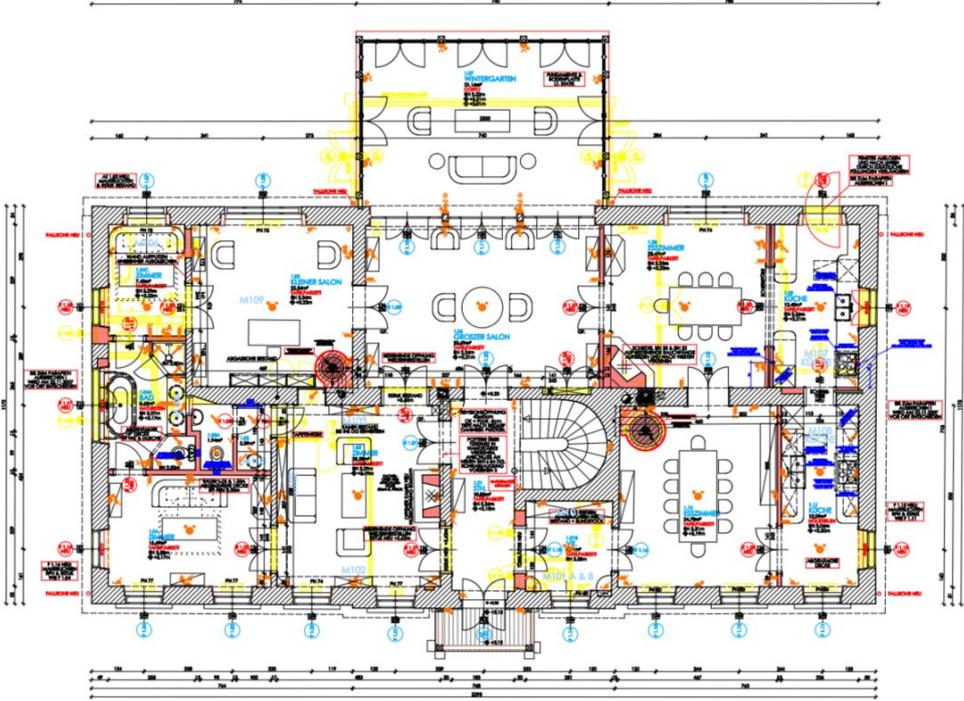








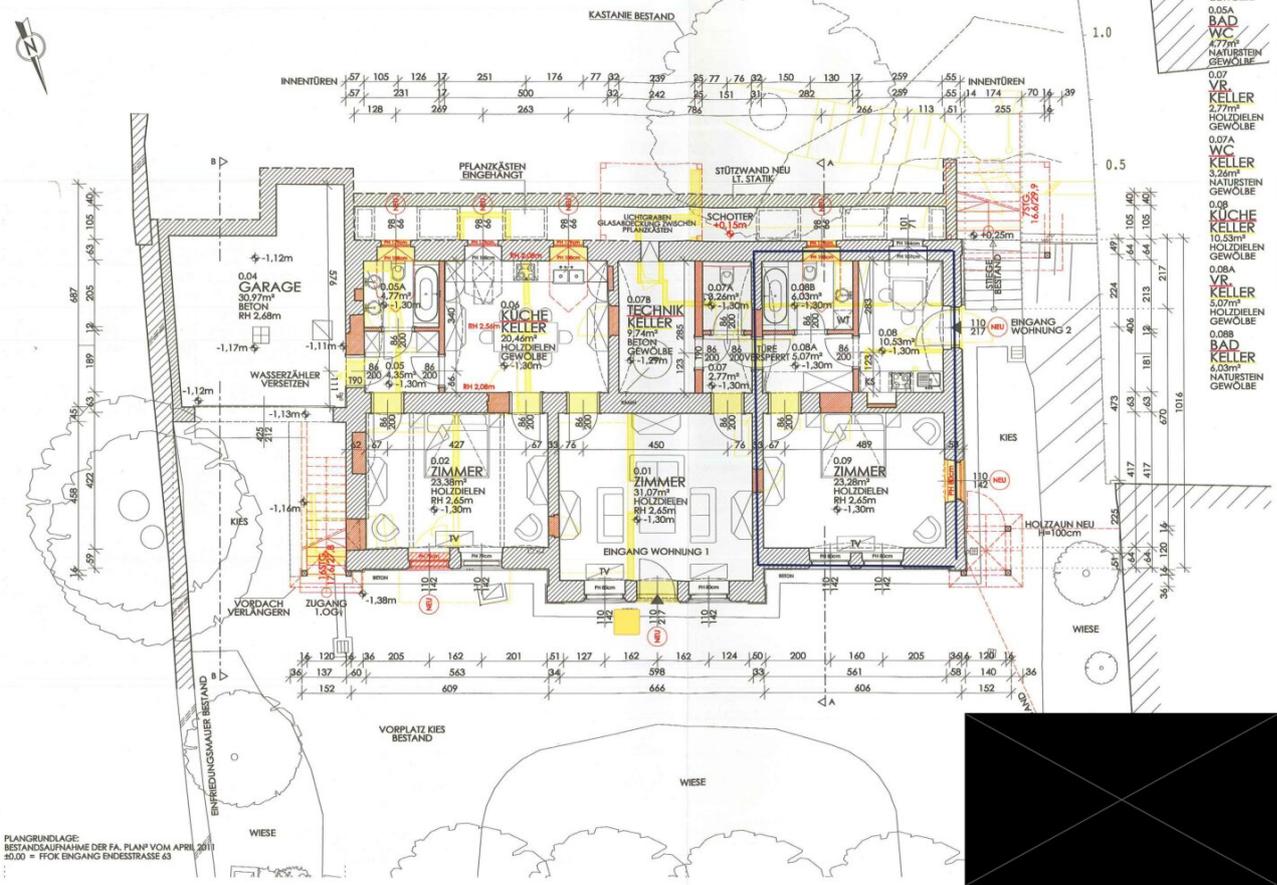
1. Obergeschoß



FOR INTERNAL USE ONLY!

- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU

separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m²



- 0.05 VR 4.85m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.05a BAD WC 4.77m² NATURSTEIN GEWÖLBE
- 0.07 VR KELLER 2.77m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.07a WC KELLER 3.26m² NATURSTEIN GEWÖLBE
- 0.08 KÜCHE KELLER 10.53m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.08a VR KELLER 5.07m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.08b BAD KELLER 4.03m² NATURSTEIN GEWÖLBE

PLANGRUNDLAGE: BESTANDSAUFNAHME DER SA. PLAN VOM APRIL 2011 20.00 = FÜR DEN EINGANG ENDESSTRASSE 63

FOR INTERNAL USE ONLY!

- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



1.5

1.0

0.5

0.0

-0.5

-1.0

-1.5

-2.0

-2.5

-3.0

-3.5

-4.0

-4.5

-5.0

-5.5

-6.0

-6.5

-7.0

-7.5

-8.0

-8.5

-9.0

-9.5

-10.0

-10.5

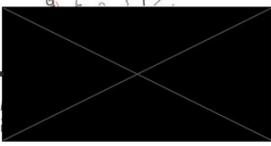
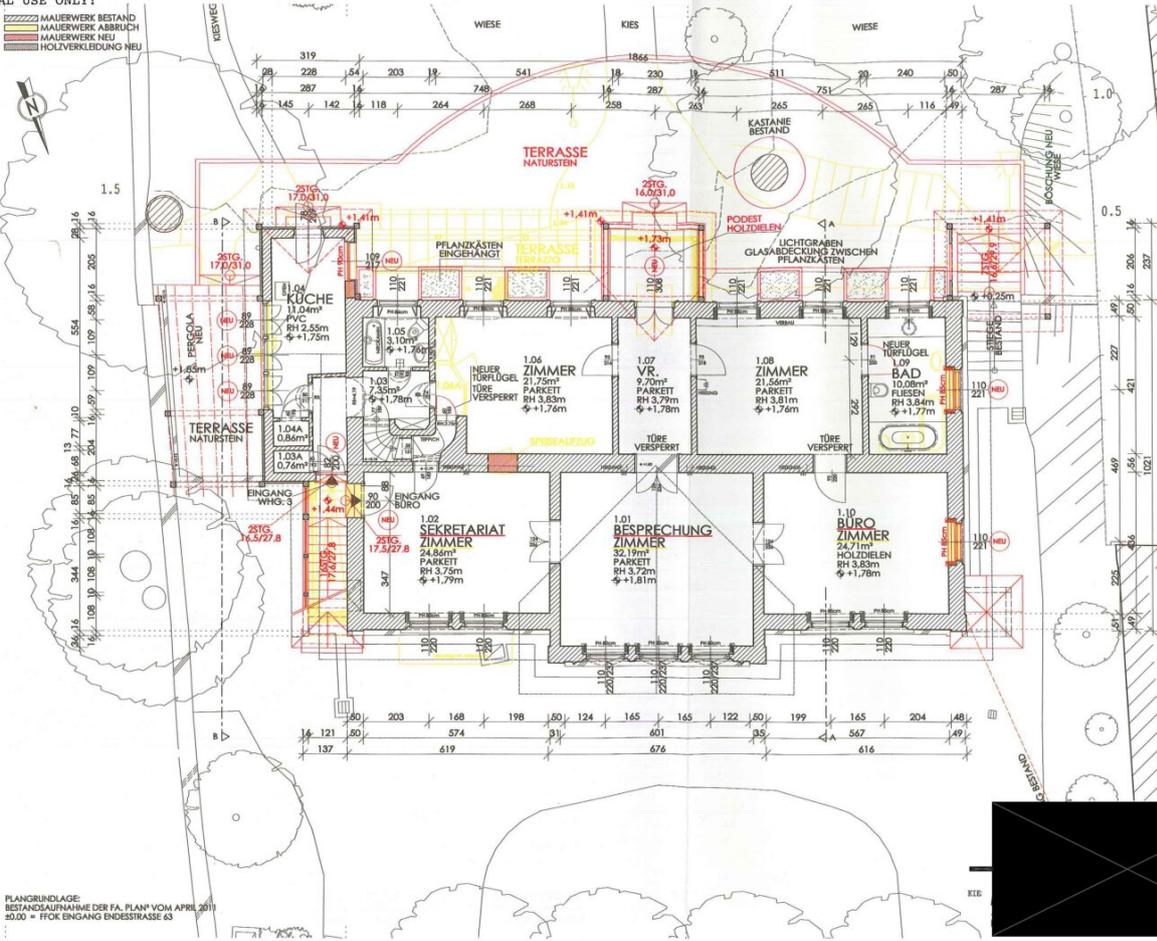
-11.0

-11.5

-12.0

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
#0.00 = TPOK EINGANG ENDSTRASSE 63

- 1.03 DIELE 7.35m² PARKETT RH 3.80m
- 1.03A PUTZ 0.76m² PARKETT RH 2.54m
- 1.04A SPEIS 0.86m² PVC RH 2.55m
- 1.05 BAD 3.10m² FLESEN RH 3.80m
- 1.05A VR 1.19m² PARKETT RH 2.32m



FOR INTERNAL USE ONLY!

- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABBRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



1.5

1.0

0.5

0.0

-0.5

-1.0

-1.5

-2.0

-2.5

-3.0

-3.5

-4.0

-4.5

-5.0

-5.5

-6.0

-6.5

-7.0

-7.5

-8.0

-8.5

-9.0

-9.5

-10.0

-10.5

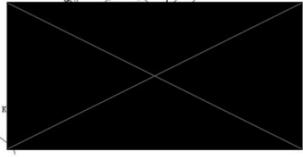
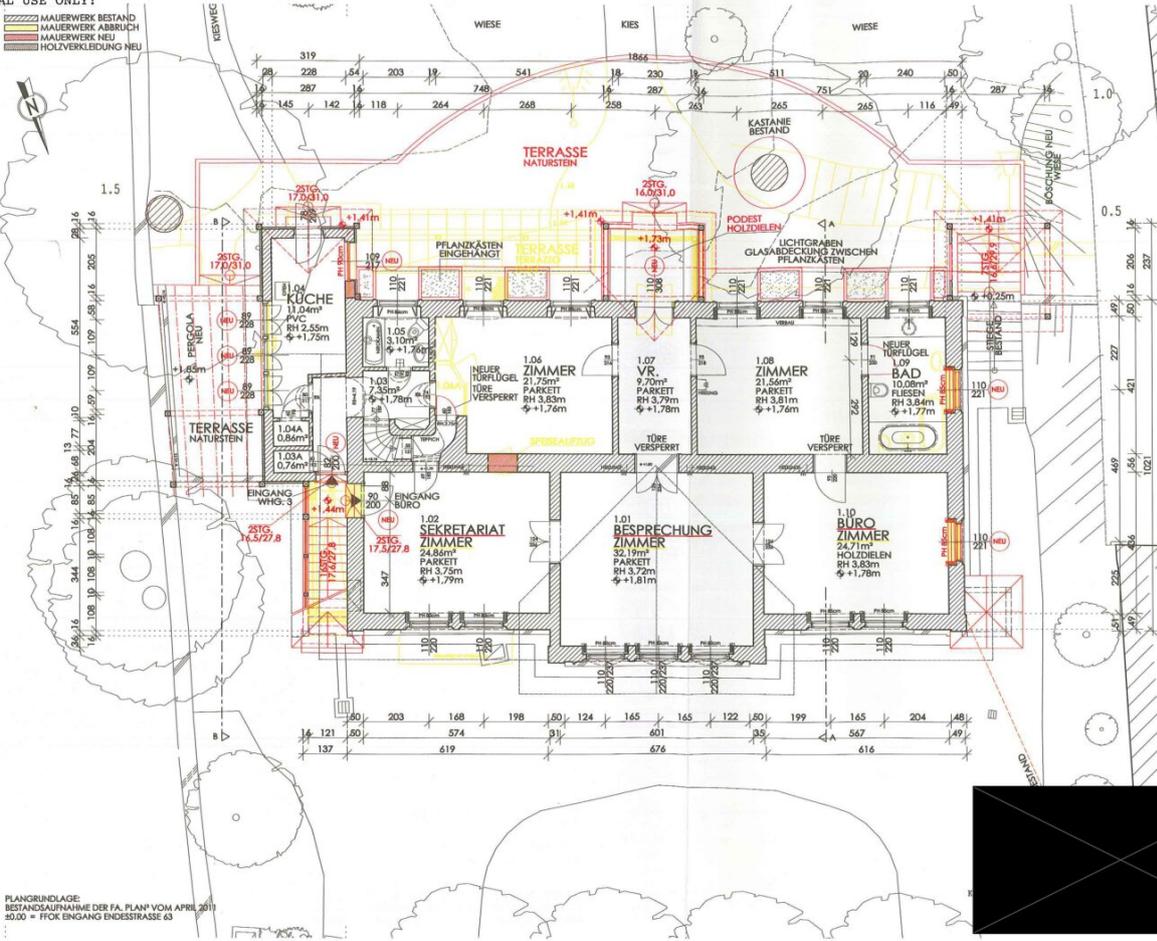
-11.0

-11.5

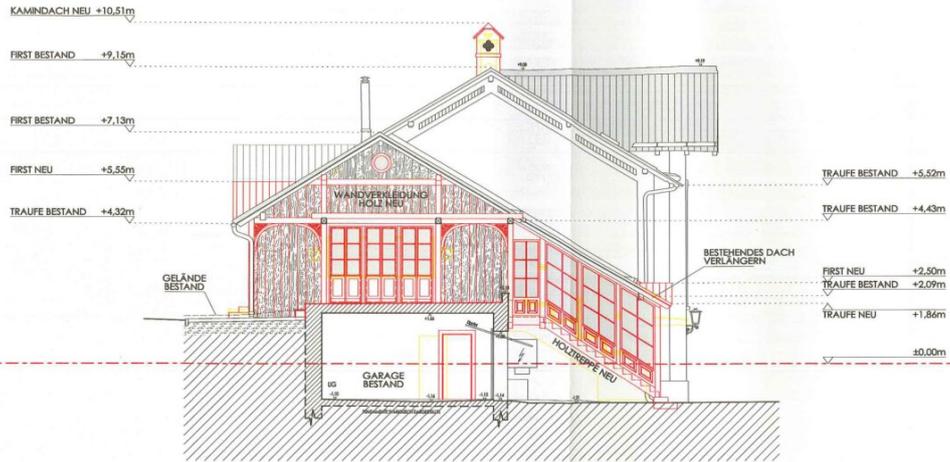
-12.0

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
20.00 = TPOK, EINGANG ENDESSTRASSE 63

- 1.03 DIELE 7,35m² PARKETT RH 3,80m
- 1.03A PUTZ 0,76m² PARKETT RH 2,54m
- 1.04A SPEIS 0,86m² PVC RH 2,55m
- 1.05 BAD 3,10m² FLESEN RH 3,80m
- 1.05A VR 1,19m² PARKETT RH 2,32m

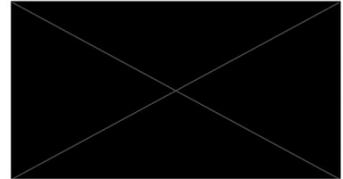


FOR INTERNAL USE ONLY!

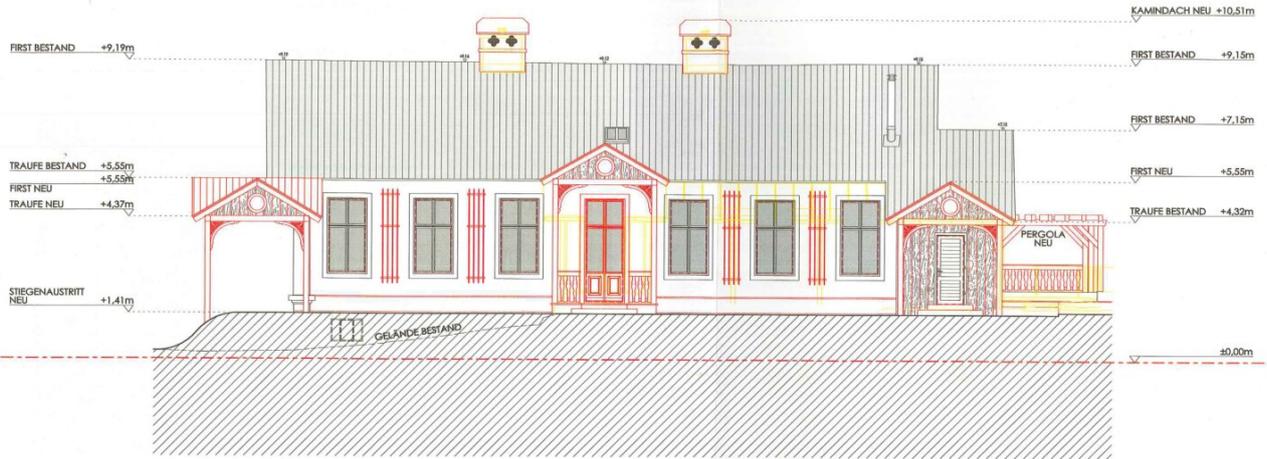


SCHNITT B-B M 1:100

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
±0,00 = TFOK EINGANG ENDSTRASSE 63

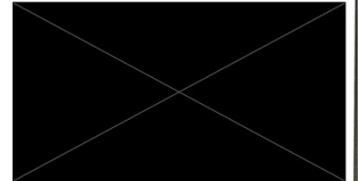


FOR INTERNAL USE ONLY!

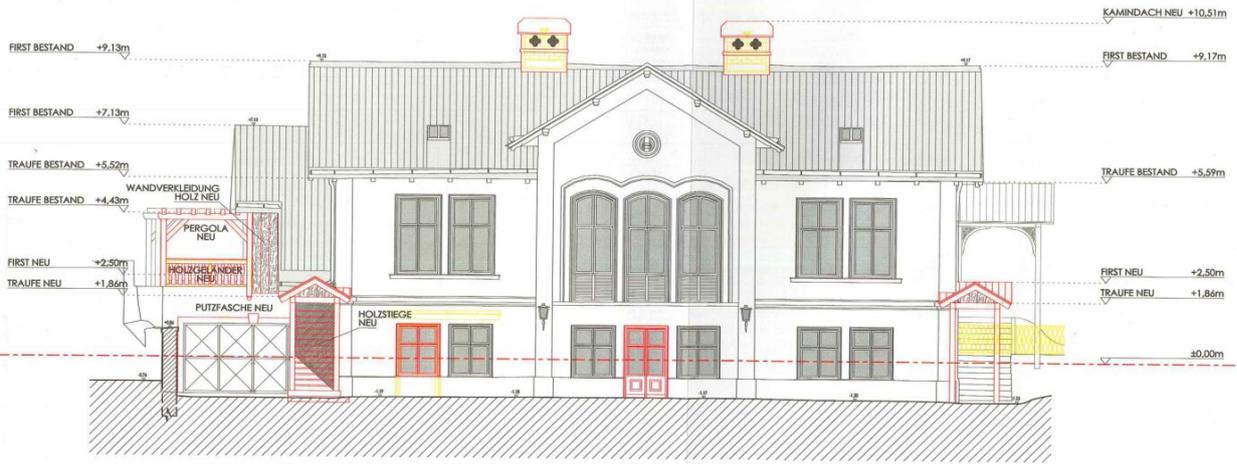


SÜDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011
10.00 → FFKK EINGANG ENDSTRASSE 63

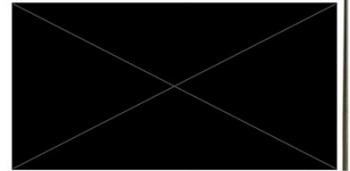


FOR INTERNAL USE ONLY!



NORDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011
±0.00 = FFK EINGANG ENDSTRASSE 63



Bereich	Raum	m²
OG.01	Wintergarten	37,52
OG.02	Salon	32,97
OG.03	Esszimmer	24,61
OG.04	Küche/Esszimmer	11,19
OG.05	Küche	12,07
OG.06	Esszimmer/Küche2	24,80
OG.07	Vorraum	6,71
OG.08	Vorraum/Stiege	10,48
OG.09	Salon/Zimmer	25,59
OG.10	Zimmer	15,73
OG.11	WC	4,53
OG.12	Bad	8,60
OG.13	Nebenraum	7,39
OG.14	Salon/Zimmer2	22,50
Summen		244,69

EG.01	Wohnen/Küche	32,88
EG.02	Bad	3,09
EG.03	WC	3,32
EG.04	Zimmer	11,83
EG.05	Vorraum/Stiege	17,39
EG.06	Büro/Zimmer	33,20
Summen		101,72

DG.01	Elternschlafzimmer	31,41
DG.02	Schrankraum	19,18
DG.03	Bad 1	10,44
DG.04	Bad 2	7,84
DG.05	Zimmer/Dachboden1	15,73
DG.06	Zimmer/Dachboden2	6,85
DG.07	Vorraum	11,49
DG.08	Vorraum/Stiege	33,05
DG.09	Zimme/Küche	8,34
DG.10	Zimmer	14,41
DG.11	Bad3	8,23
DG.12	Vorraum2	6,41
DG.13	Spielzimmer	29,12
Summen		202,50

Gesamt 548,91

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und liebevoll renovierte Villa in Mauer.

Diese prächtige Villa wurde zwischen 1850-1875 erbaut, generalsaniert.

Die Wohnfläche beträgt 549 m² mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.700 m²

- **15 Zimmer**

- **6-8 Schlafzimmer**

Die großzügig angelegte Villa bietet repräsentative Wohnräume, einen Wintergarten, 6-8 Schlafzimmer,

5 Bäder, 2 Küchen und eine separate Einliegerwohnung für Gäste oder Personal.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über 3 Ebenen und gliedern sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorraum, Garderobe, großes Zimmer/ Büro und eine Einliegerwohnung mit Wohnküche, Zimmer,

- Badezimmer und Toilette.

Obergeschoß:

- Großzügiger Vorraum, Wintergarten, großer Salon und kleiner Salon, 2 Eßzimmer, 2 Küchen, Kaminzimmer,

- 2 weitere Zimmer, Badezimmer, Gästetoilette, direkter Ausgang zu Garten und Terrasse.

- Dachgeschoß:

- Großer Vorraum mit Galerie, offenem Kamin, Elternschlafzimmer mit Terrasse, Garderobe und
- Schrankraum, 3 Badezimmer, Sauna, 3-4 weitere Schlafzimmer, Wirtschaftsraum.

Erdgeschoß:

- EG.01 Wohnen/Küche 32,88 m²
- EG.02 Bad 3,09 m²
- EG.03 WC 3,32 m²
- EG.04 Zimmer 11,83 m²
- EG.05 Vorraum/Stiege 17,39 m²
- EG.06 Büro/Zimmer 33,20 m²
- Einliegerwohnung mit Wohnküche, Zimmer, Badezimmer und Toilette.

Summe: 101,72 m²

Obergeschoß:

- OG.01 Wintergarten 37,52 m²

- OG.02 Salon 32,97 m²
- OG.03 Esszimmer 24,61 m²
- OG.04 Küche/Esszimmer 11,19 m²
- OG.05 Küche 12,07 m²
- OG.06 Esszimmer/Küche2 24,80 m²
- OG.07 Vorraum 6,71 m²
- OG.08 Vorraum/Stiege 10,48 m²
- OG.09 Salon/Zimmer 25,59 m²
- OG.10 Zimmer 15,73 m²
- OG.11 WC 4,53 m²
- OG.12 Bad 8,60 m²
- OG.13 Nebenraum 7,39 m²
- OG.14 Salon/Zimmer2 22,50 m²

Summe: 244,6 m²

Dachgeschoß

- DG.01 Elternschlafzimmer 31,41 m²
- DG.02 Schrankraum 19,18 m²
- DG.03 Bad 1 10,44 m²
- DG.04 Bad 2 7,84 m²
- DG.05 Zimmer/Dachboden1 15,73 m²
- DG.06 Zimmer/Dachboden2 6,85 m²
- DG.07 Vorraum 11,49 m²
- DG.08 Vorraum/Stiege 33,05 m²
- DG.09 Zimme/Küche 8,34 m²
- DG.10 Zimmer 14,41 m²
- DG.11 Bad3 8,23 m²
- DG.12 Vorraum2 6,41 m²
- DG.13 Spielzimmer 29,12 m²

Summe: 202,50 m²

Ausstattung:

- Fliesen, Parkett, Travertinböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- BUS Steuerung und Regeltechnik im gesamten Haus
- Sauna
- Wärmepumpe (Kühlung im Sommer/ Wärme im Winter)
- Elektrisch steuerbare Veluxdachfenster
- Alarmanlage mit externer Anbindung
- große Flügeltüren
- Wintergarten/Veranda
- Separate Einliegerwohnung für Gäste oder Personal
- Modernste Haustechnik
- 2 Garagen zur Nutzung
- Parkplätze 8-10
- Elektrisches Einfahrttor mit Fernbedienung
- Alter Baumbestand, sehr gepflegter Garten inklusive Obstbaumbestand (Zwetschke, Ma-

- rille, Quitten, Birnen, Pfirsich, Apfel) und Gemüsegarten, Weinreben und Himbeeren, Sta-
- chelbeeren, Brombeeren
- Elektrische Außenrollos im Verandabereich
- Elektrischer Sonnenschutz (Markise)
- 2 separate Küchen (Tischler Anfertigung)
- Einbaukästen (Tischler Anfertigung)
- Kamin
- Alle Zimmer mit Fenster
- Erhaltungs- und Wartungsmaßnahmen werden eigentümerseitig periodisch durchge-
- führt
- Gepflegter Garten mit einen Springbrunnen, Veranda sowie Obstbäumen und einem Gemüsegarten

Die Villa grenzt an die Wiener Hochquellenleitung, die in roter Ziegelbauweise in den Jahren 2007-2010 saniert wurde und als schönes bauliches Ensemble einen Sichtschutz und natürlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken bietet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorstellen zu dürfen und Sie bei der Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Träume zu unterstützen.

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Ihrer Telefonnummer, leider keine weiteren Informationen versenden können.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap