

**Prestige-Villa in Wien-Mauer ++ 15 Zimmer, ca. 600 m²
Wohn-Nutzfläche, 3.700 m² Garten, Pool & vielseitige
Nutzung für Wohnen/Büro**



Objektnummer: 4356/342

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:	550,00 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

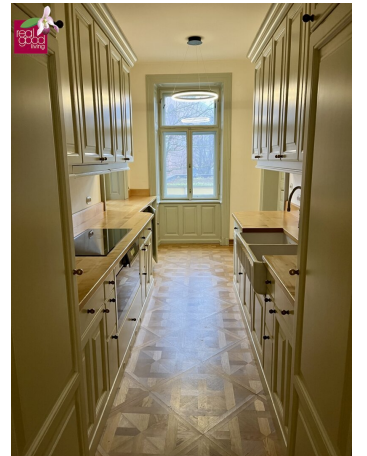


Bruno Franz





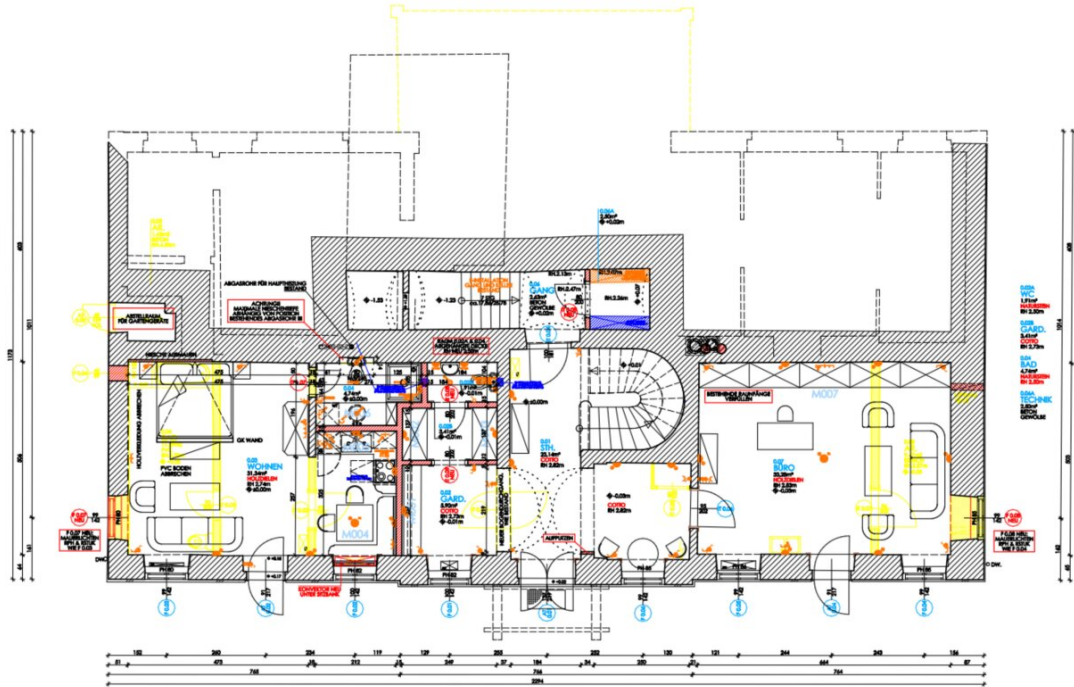






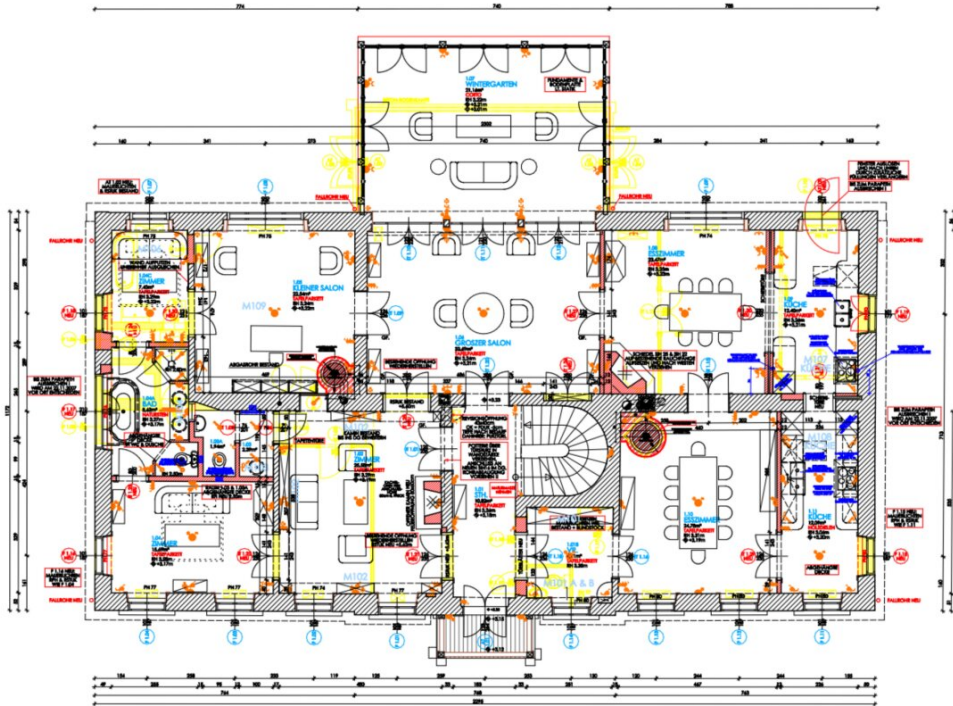


Erdgeschoß

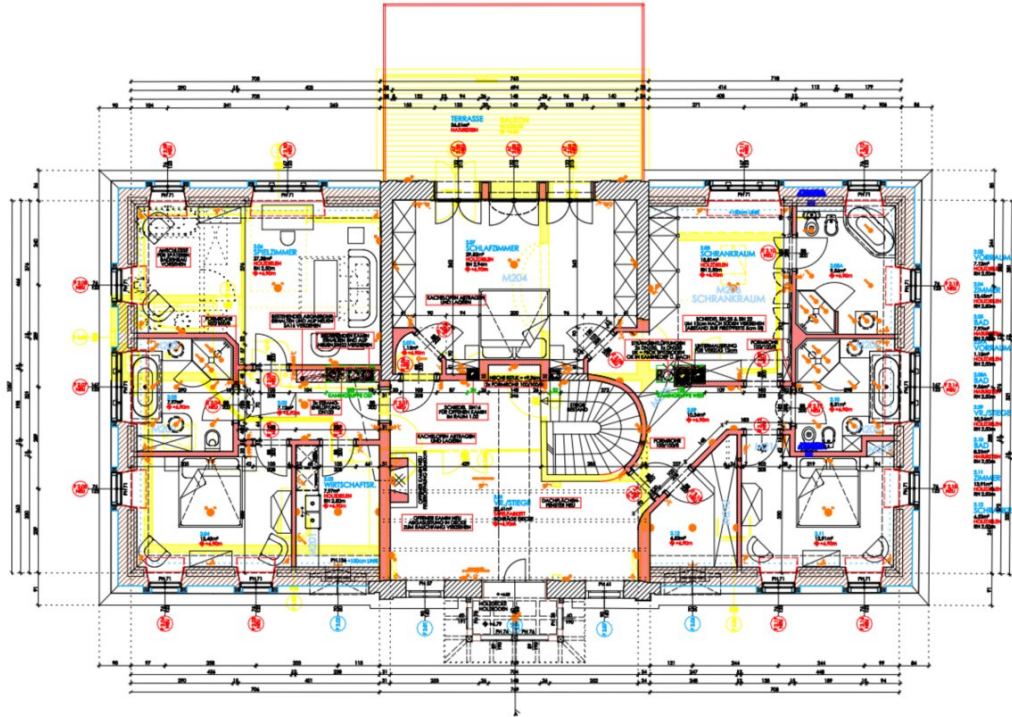




1. Obergeschoß



2. Obergeschoß

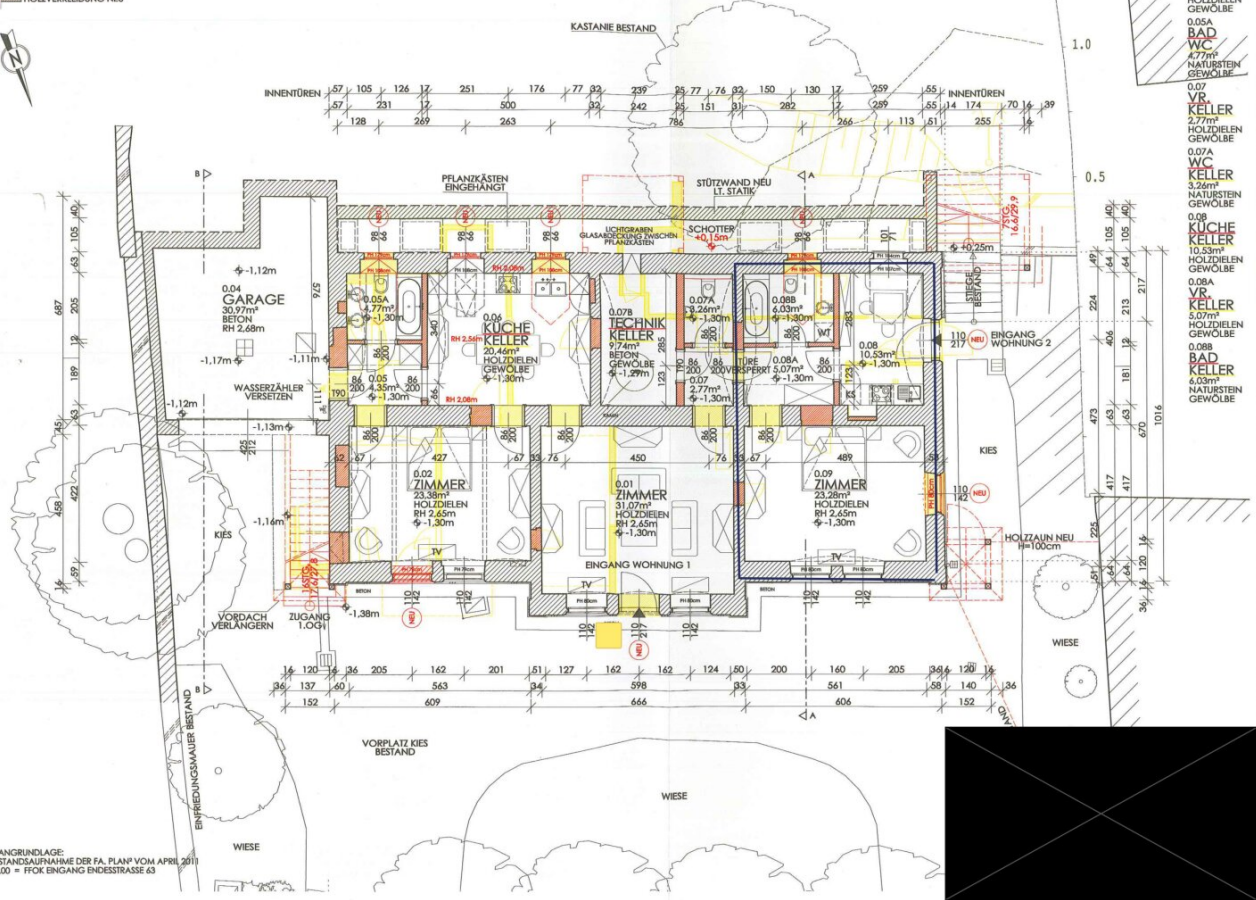


FOR INTERNAL USE ONLY!



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

separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m²



PLANGRUNDLAGE:
 BESTANDSAUFNAHME DER SA. PLAN VOM APRIL 2011
 20.00 = FFKK-ENGANG ENDESSTRASSE 63

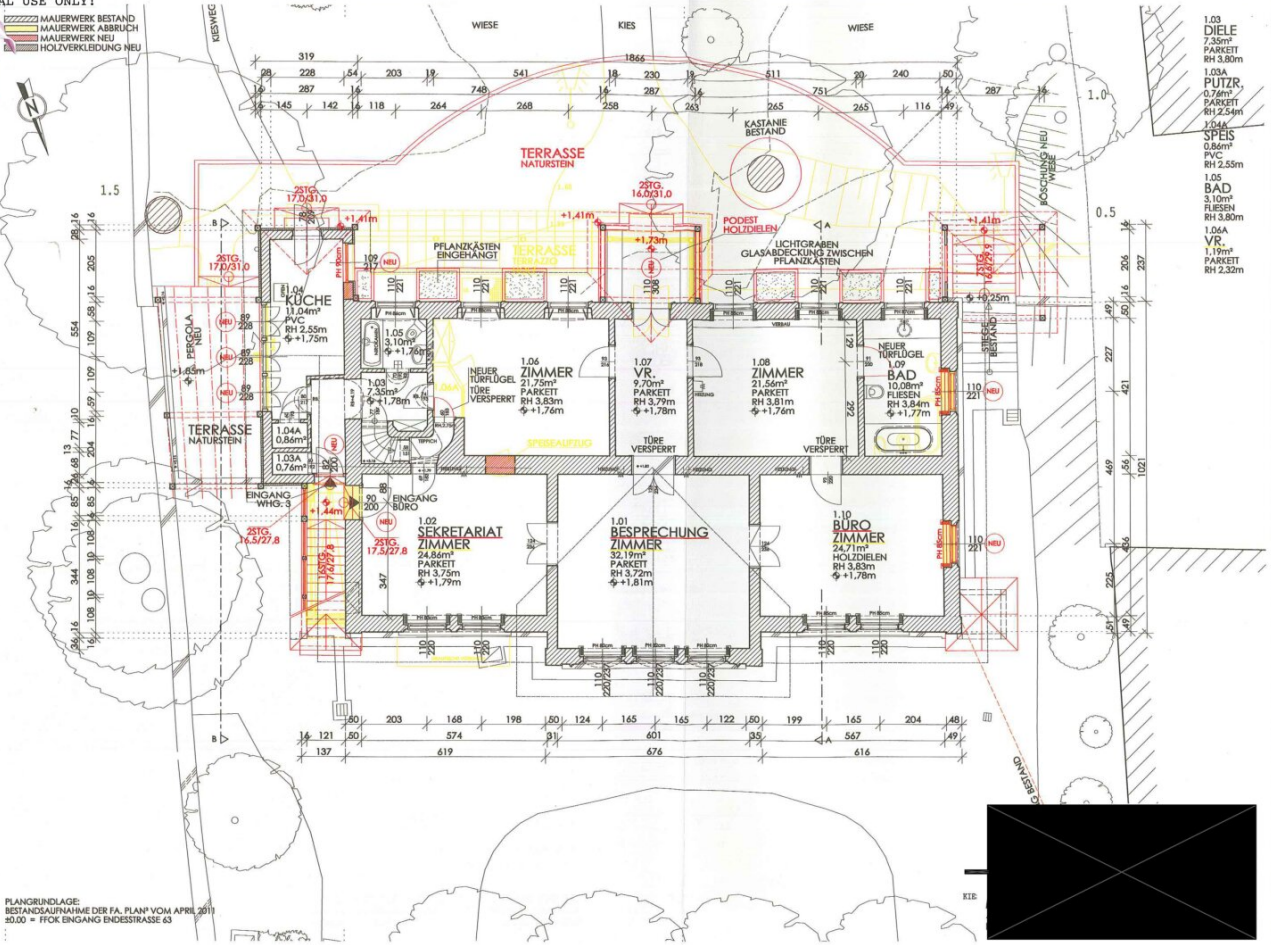
- 0.05 VR 4.85m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.05A BAD WC 4.77m² NATURSTEIN GEWÖLBE
- 0.07 VR KELLER 2.77m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.07A WC KELLER 3.26m² NATURSTEIN GEWÖLBE
- 0.08 KÜCHE KELLER 10.53m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.08a VR KELLER 5.07m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
- 0.08b BAD KELLER 6.03m² NATURSTEIN GEWÖLBE



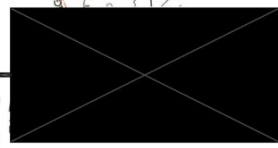
FOR INTERNAL USE ONLY!



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



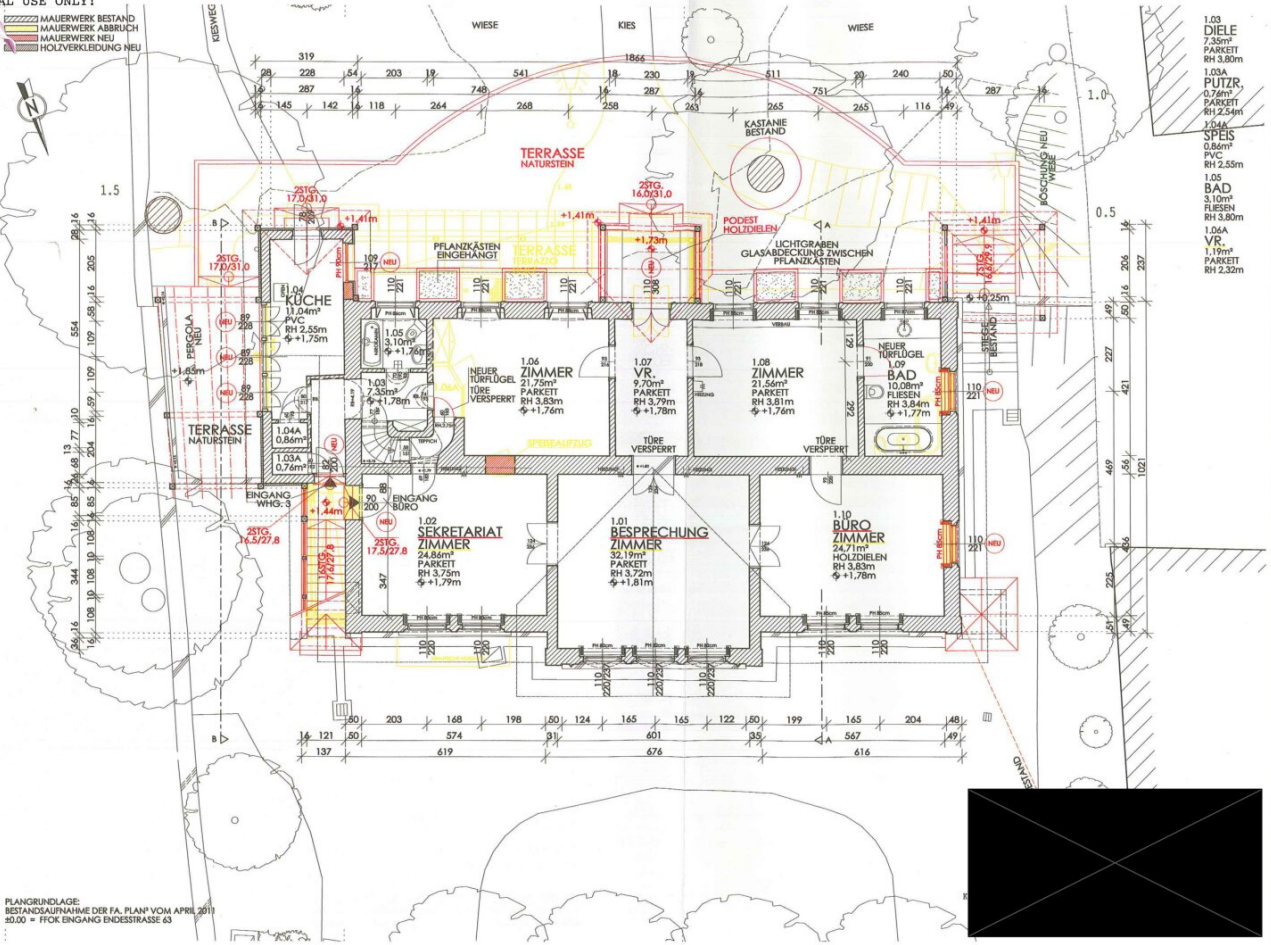
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
20.00 = TFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63



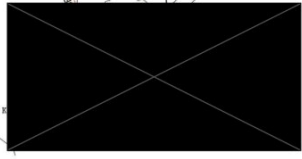
FOR INTERNAL USE ONLY!



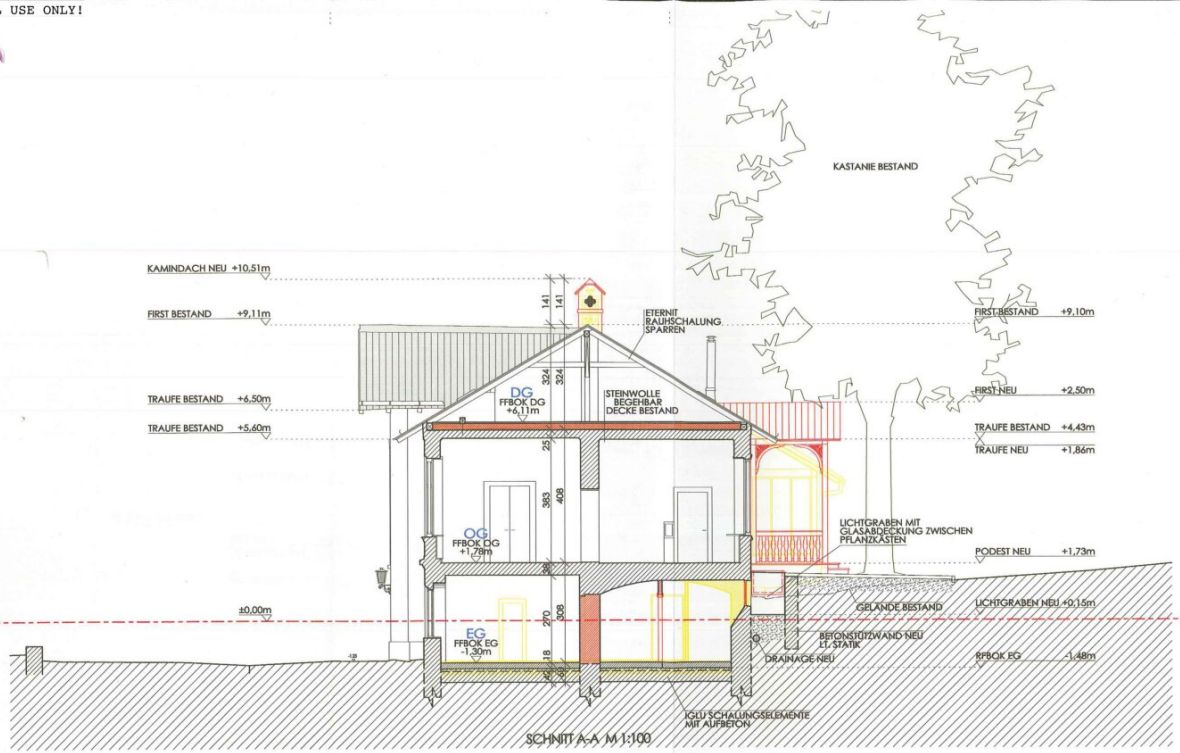
- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABBRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



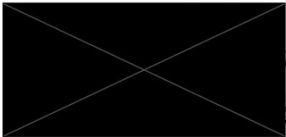
PLANGRUNDLAGE:
 BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
 20.00 = TPOK, EINGANG ENDESSTRASSE 63



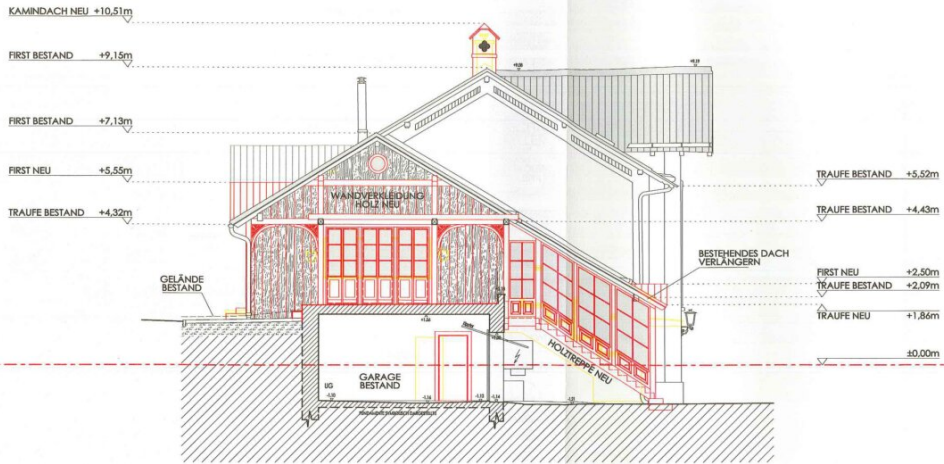
FOR INTERNAL USE ONLY!



PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
±0.00 = FFBOK EINGANG ENDSTRASSE 63

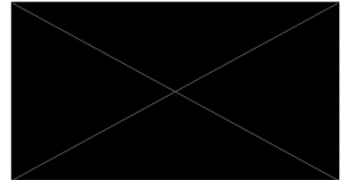


FOR INTERNAL USE ONLY!

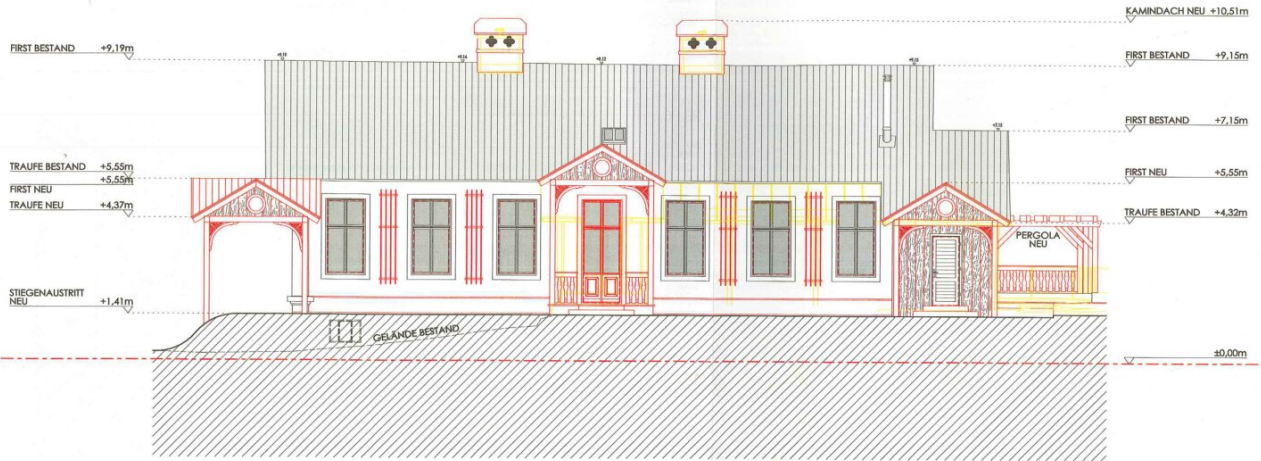


SCHNITT B-B M 1:100

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

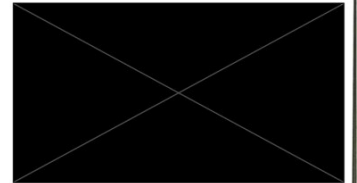


FOR INTERNAL USE ONLY!

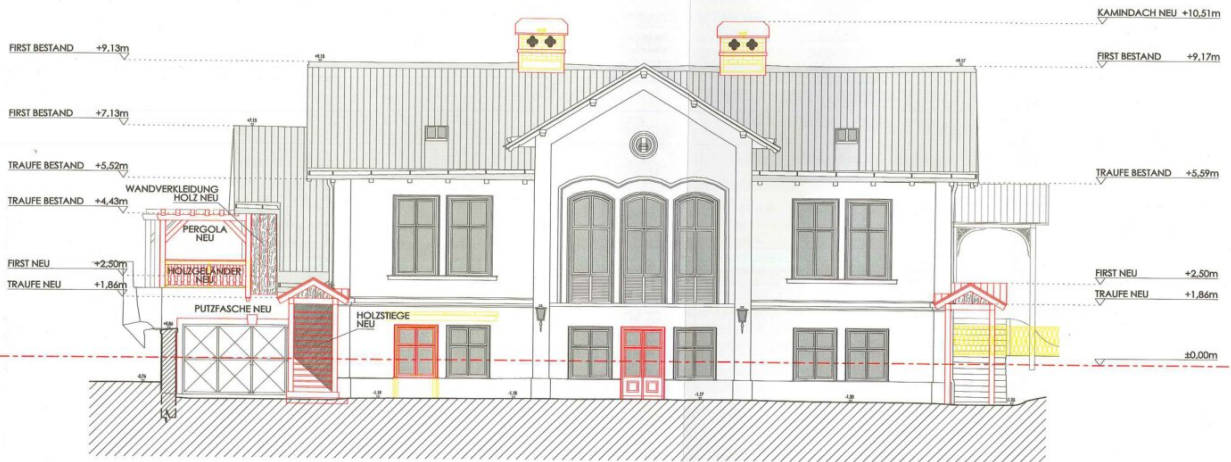


SÜDANSICHT M 1:100

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

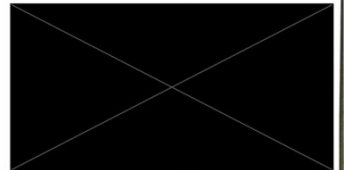


FOR INTERNAL USE ONLY!



NORDANSICHT M 1:100

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





Bereich	Raum	m ²
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 außergewöhnliche Prestige-Villa in begehrter Grünruhelage von Wien-Mauer. Das historische Anwesen aus dem 19. Jahrhundert wurde umfassend generalsaniert und vereint repräsentativen Altbaucharme mit modernster Haustechnik und hohem Wohnkomfort.

Die Villa bietet ca. 600 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, insgesamt 15 Zimmer sowie eine separate Einliegerwohnung. Dadurch eignet sich das Objekt ideal als exklusive Familienresidenz, repräsentativer Firmensitz, Kanzlei, Praxis oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Highlights:

- Historische Villa aus ca. 1850–1875, generalsaniert und sehr gepflegt
- Ca. 600 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 15 Zimmer, davon ca. 6–8 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- Separate Einliegerwohnung
- Repräsentative Salons, Wintergarten und Kaminzimmer
- Sauna, hochwertige Maßküchen und offene Kamine
- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand, Obstgarten und Weinreben
- Sehr großer Outdoorpool mit Poolhaus
- BUS-System, Wärmepumpe, Alarmanlage

- 2 Garagenplätze sowie ca. 8–10 Außenstellplätze
- Absolute Grünruhelage in Wien-Mauer mit guter City-Anbindung

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 101,7 m²

Vorraum, Garderobe, großzügiges Büro/Zimmer sowie eine separate Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und WC.

Obergeschoss – ca. 244,6 m²

Wintergarten, großer und kleiner Salon, zwei Esszimmer, zwei Küchen, Kaminzimmer, weitere Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC sowie Zugang zu Garten und Terrasse.

Dachgeschoss – ca. 202,5 m²

Galerie mit offenem Kamin, Elternschlafzimmer mit Terrasse, Garderobe und Schrankraum, mehrere Schlafzimmer und Arbeitszimmer, drei Badezimmer, Sauna und Wirtschaftsraum.

Lage

Wien-Mauer zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im 23. Bezirk. Die Umgebung bietet viel Grün, Ruhe und eine sehr gute Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der Umgebung. Der Maurer Wald, der Bruno-Morpurgo-Park und weitere Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar.

Die öffentliche Anbindung erfolgt unter anderem über die Buslinien 56A, 58A und 60A, die Straßenbahnlinie 60 sowie den S-Bahnhof Atzgersdorf.

Nutzung & Hinweis

Das Objekt ist sowohl privat als auch gewerblich nutzbar und eignet sich ideal für Wohnen, Büro, Praxis, Kanzlei oder eine kombinierte Nutzung.

Bitte beachten Sie, dass bei gewerblicher Anmietung ein Erfolgshonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 anfällt. Bei gewerblicher Nutzung beträgt die Umsatzsteuer 20 %.

Nutzung & Mietkonditionen

Das Objekt ist sowohl privat als auch gewerblich nutzbar und eignet sich ideal für Wohnen, Büro, Praxis, Kanzlei oder eine kombinierte Nutzung.

Mietpreis: € 12.916,00 netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Bitte beachten Sie, dass bei gewerblicher Anmietung ein Erfolgshonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 anfällt.

Bei gewerblicher Nutzung beträgt die Umsatzsteuer 20 %.

Kontakt & Besichtigung

Bruno Franz

+43 664 3553 790

Wichtiger Hinweis

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Vertrauliche Objektinformationen werden nur bei vollständigen Kontaktdaten weitergegeben.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.

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

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap