

Repräsentative Stadtvilla in Hietzing – Perfekt für Wohnen & Arbeiten



Objektnummer: 1587

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jagdschlossgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	279,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Gesamtmiete	7.220,00 €
Kaltmiete (netto)	6.200,00 €
Kaltmiete	6.600,00 €
Miete / m ²	20,67 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	620,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien
Wiener Straße 6-8 /
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679

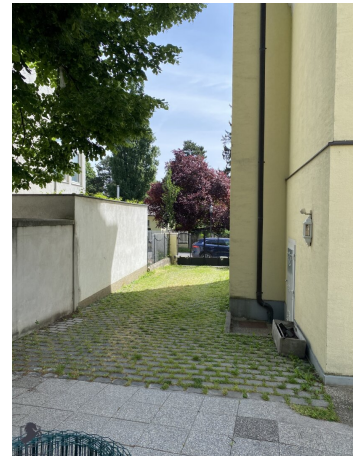
H +43 (0) 66487754

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

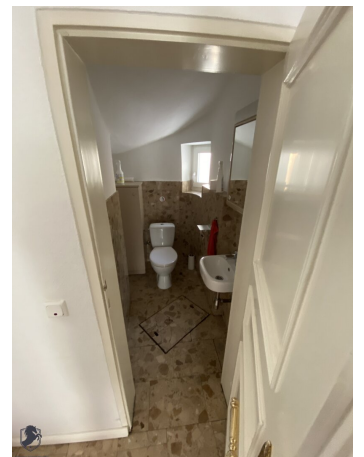


termin zur











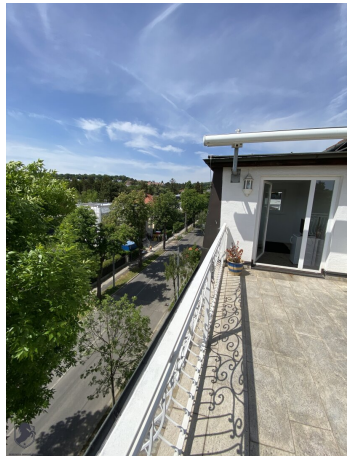












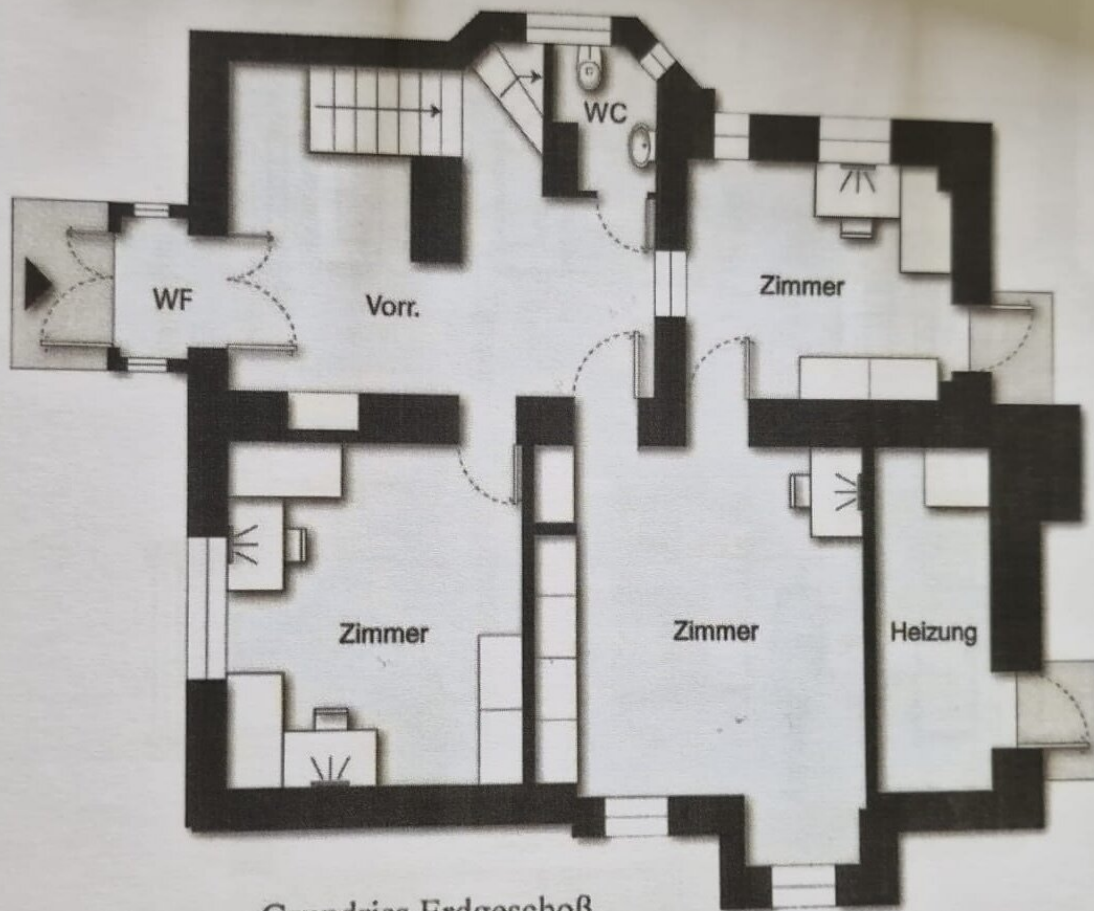










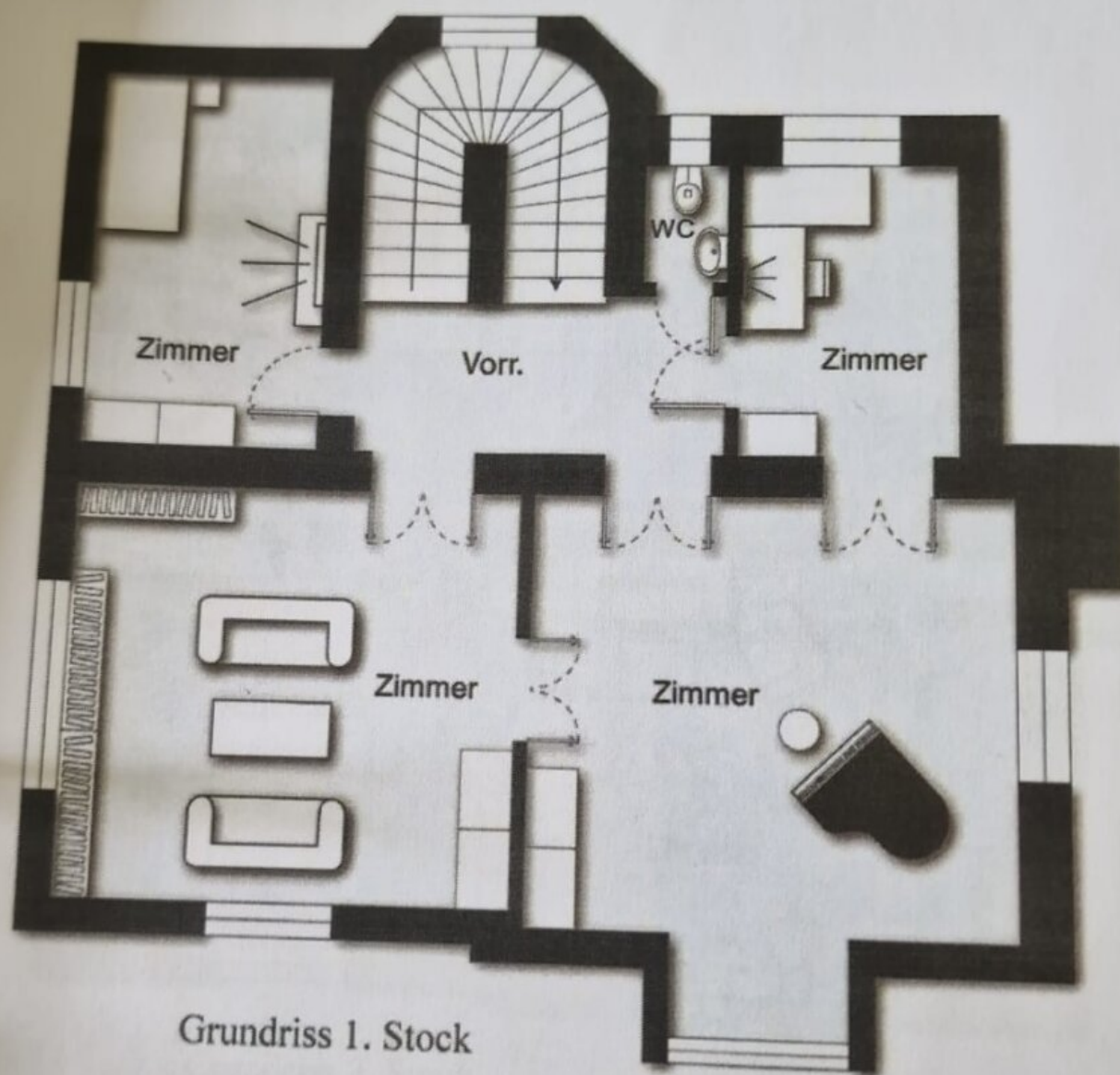


Grundriss Erdgeschoß



HAW WITTELMANNEN GEMEINSCHAFT

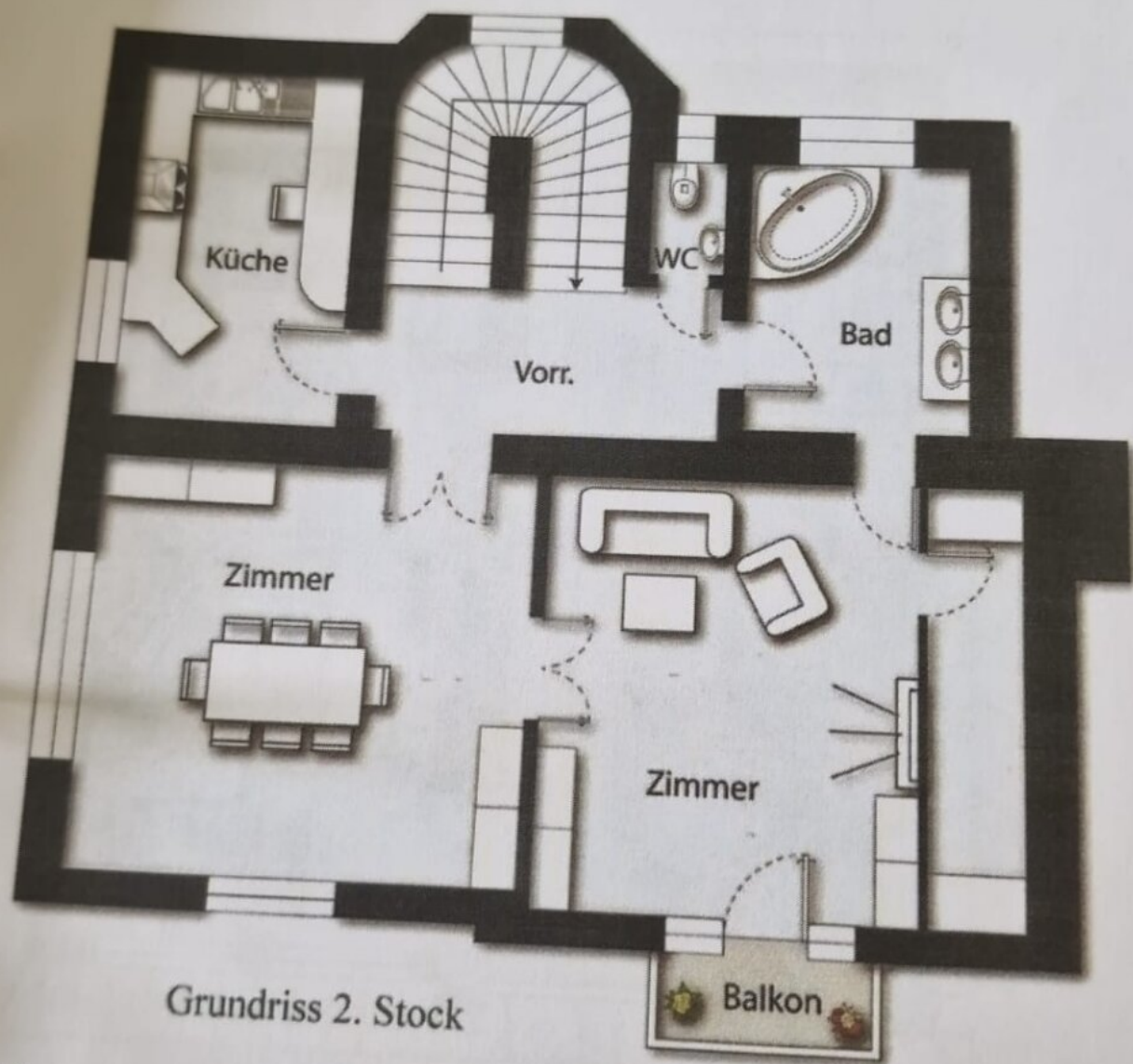
Pläne



Grundriss 1. Stock



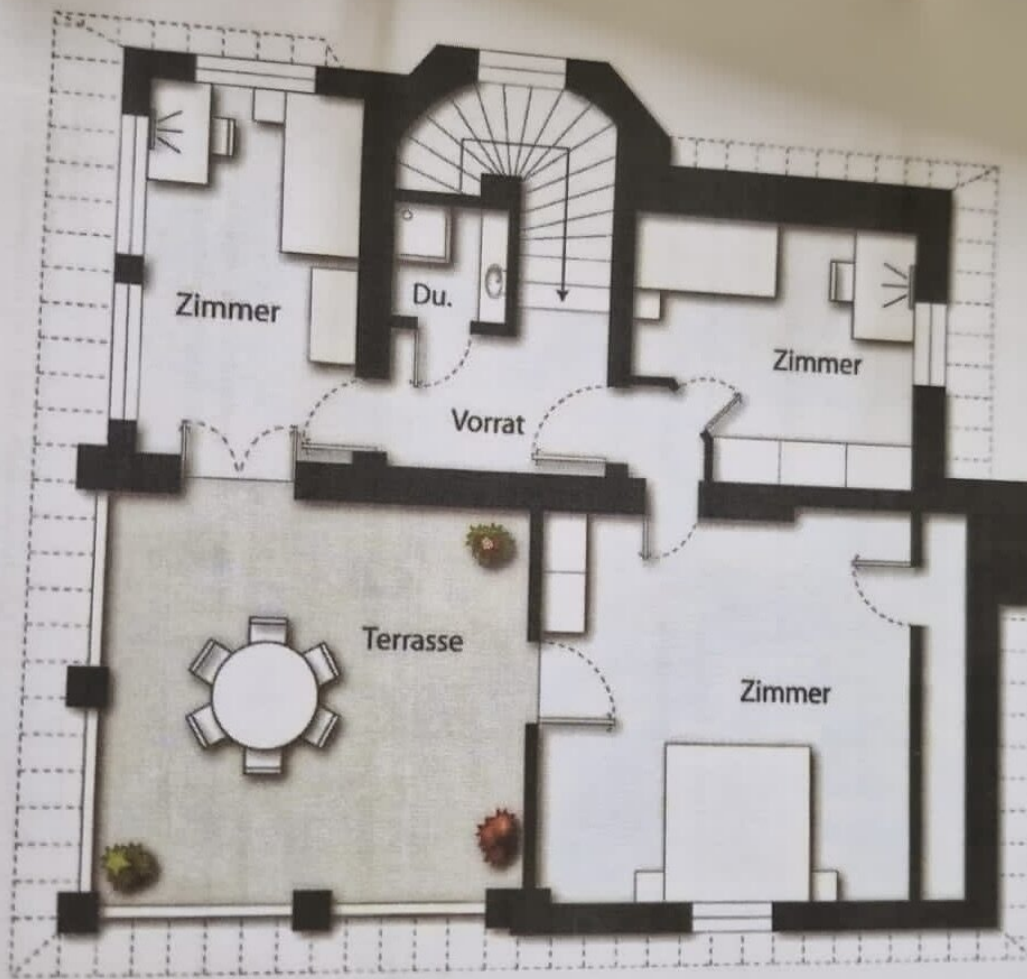
BCKSWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss 2. Stock

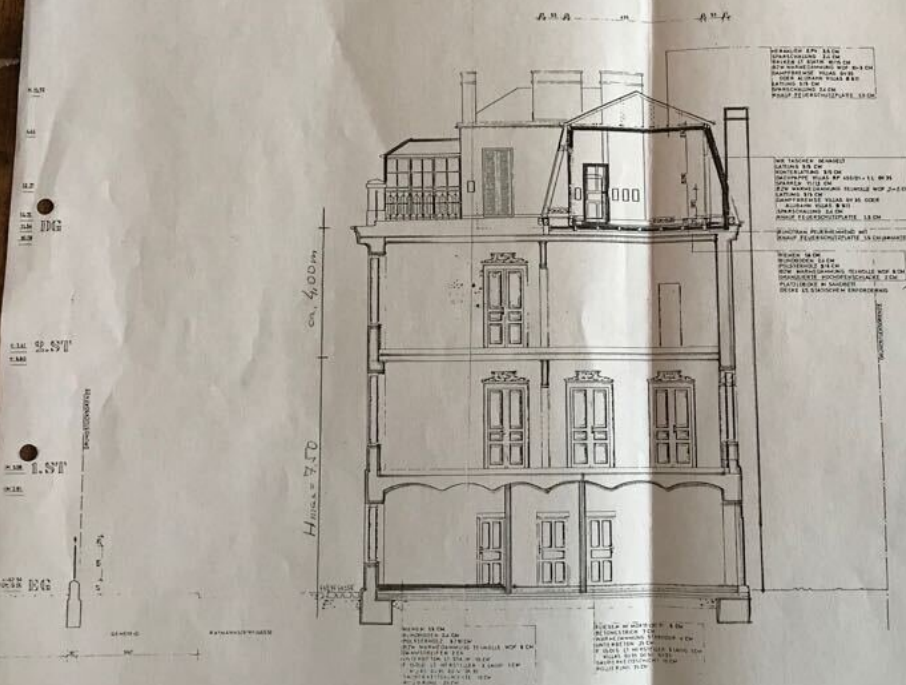


REKREWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss Dachgeschoß



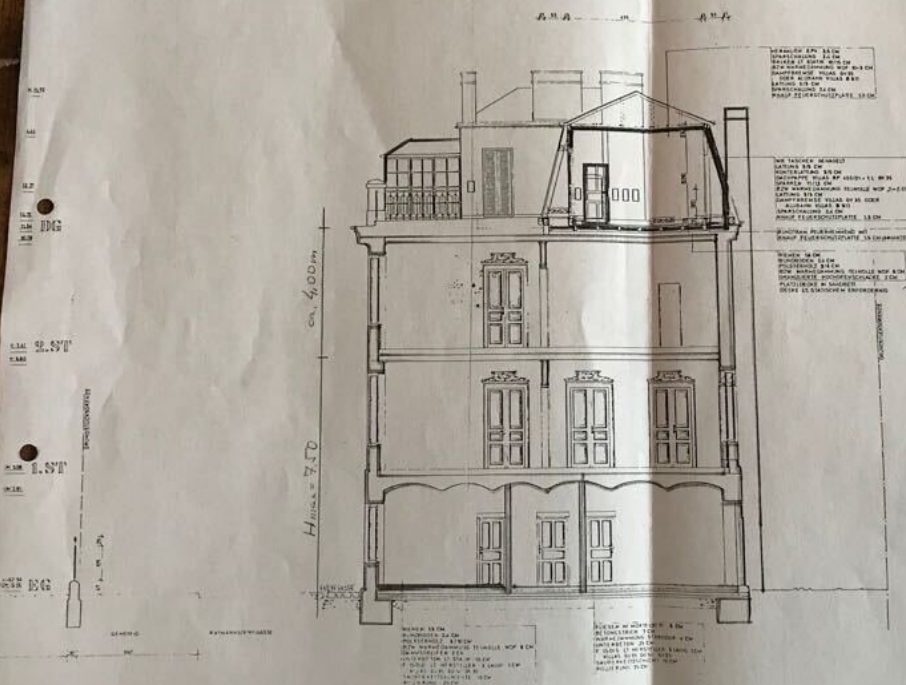


SCHNITT 1-1

Magistrat
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/13-104
Wien, 1911





SCHNITT 1-1

Magistrat
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/13-104
Wien, 1911





SÜDANSICHT



OSTANSICHT

[illegible]

13.60
14.00
13.60
14.50
14.50
13.60
14.00
14.50

$$112,30 : 8 = 14,04 \text{ m}$$

Magistrat
Außenstelle

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/13-4492 del. kop. parte 244/182
Wien, 1983 01 26

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. F. ...
Senatsrat

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Stadtvilla in einer der besten und elegantesten Lagen Hietzings. Das Objekt eignet sich ideal für **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**, für Kanzleien, Ordinationen, Kreativ- und Beratungsunternehmen oder für Familien, die großzügig und stilvoll leben möchten.

Die Villa besticht durch ihre historische Architektur, hohen Räumen, gepflegten Parkettböden sowie eine flexible Raumaufteilung über mehrere Ebenen – ergänzt durch Balkon & große Dachterrasse.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang
- Großzügiges Vorzimmer
- Drei separat begehbare Zimmer
- WC
- Technik-/Heizraum
- Nebenraum mit Ausgang in den Garten

?? Ideal als Büro-, Ordinations- oder Gästebereich.

1. Obergeschoss

- Großes Vorzimmer
- Vier geräumige Zimmer, teilweise mit Flügeltüren verbunden
- WC

?? Perfekte Repräsentationsetage für Meetings, Kanzlei, Praxis oder als großzügige Wohnebene.

2. Obergeschoss

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

?? Klassische Wohnebene mit separaten Bereichen für Kochen, Essen und Wohnen.

Dachgeschoss

- Drei Zimmer
- WC mit Dusche
- Zugang zur ca. **30 m² großen Dachterrasse**

?? Ideal als privater Rückzugsort, Atelier oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Besichtigung

Diese Villa bietet seltene Möglichkeiten für **Wohnen & Arbeiten** in einem repräsentativen Ambiente.

Gerne präsentiere ich Ihnen das Objekt persönlich und bespreche Nutzungsmöglichkeiten.

Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <1.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap