

**Altbauwohnung in wunderschöner Stilvilla - ein Zuhause  
für gehobene Ansprüche!**



**Objektnummer: 614**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung    |
| <b>Land:</b>             | Österreich |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900       |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt   |
| <b>Alter:</b>            | Altbau     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 147,12 m²  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 152,00 m²  |
| <b>Zimmer:</b>           | 3          |
| <b>Bäder:</b>            | 1          |
| <b>WC:</b>               | 1          |
| <b>Terrassen:</b>        | 1          |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.800,00 € |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.345,45 € |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.545,45 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 200,00 €   |
| <b>USt.:</b>             | 254,55 €   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Dieter**

Avium Real GmbH  
Larochegasse 13











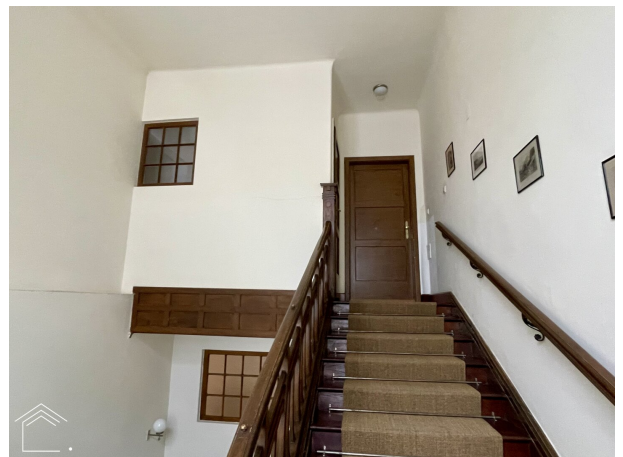
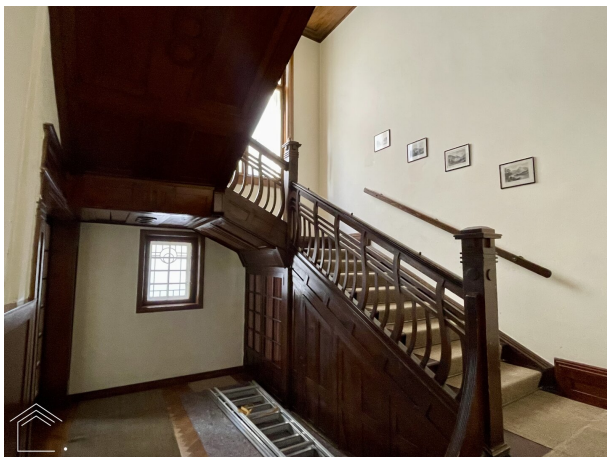






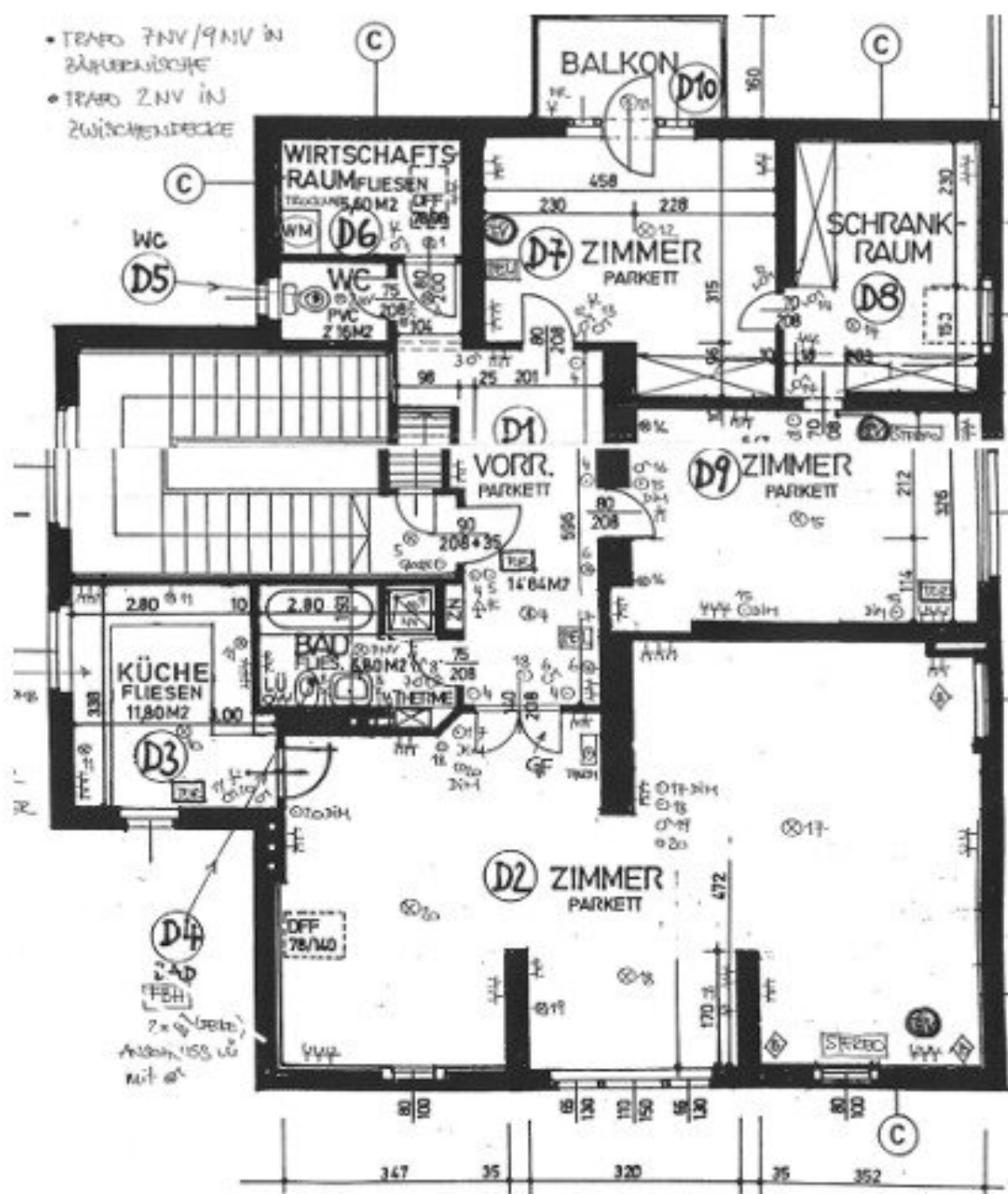








- TRAPPO 7 NV/9 NV IN  
BÄHNEHAUSE
- TRAPPO 2 NV IN  
ZWISCHENDECKE



## Objektbeschreibung

Diese **stilvolle Villen-Wohnung** ist zur befristeten Vermietung (5 Jahre, Verlängerung allenfalls möglich) vorgesehen und gliedert sich wie folgt:

Die Wohnung befindet sich im Letzten Stock (Achtung - keine Aufzug), verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die sich als Wohnbereich, Arbeitszimmer und Schlafzimmer perfekt nutzen lassen. Dank der großen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet **wunderschöne Ausblicke auf die grüne Umgebung**.

Das **südseitige Wohnzimmer** bietet mit seinen 50qm viel Platz zum Lesen, Essen, Entspannen, die beiden weiteren Zimmer sind **zentral begehbar** und durch eine begehbare Garderobe verbunden. Das Gartenzimmer hat eine nette **Terrasse**, auf der Sie laue Sommerabende genießen können. Die Einbauküche bietet Ihnen viel Stauraum und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Das elegante Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, separat finden Sie die Toilette sowie einen Wirtschaftsraum, ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung wird soeben in besonders guten Zustand gebracht; **Parkettböden, stilvolle Leuchten, Jugendstilelemente** ..... verleihen den Räumen ein elegantes, jedoch auch modernes Ambiente. Für angenehme Wärme sorgt die Gas-Etagenheizung, an kühleren Abenden können Sie es sich vor dem Schwedenofen gemütlich machen.

### Ausstattung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen
- Küche
- 2 (Schlaf-) Zimmer
- Badezimmer
- Toiletten
- begehbare Garderobe

- Wirtschaftsraum

### **Lage:**

Die Lage garantiert gute Infrastruktur, die nahe Verkehrsanbindung mit Bus, S-Bahn, und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in alle Teile von Wien. Auch die Nähe zu Einrichtungen wie Supermärkten, Apotheken und ärztlichen Einrichtungen ist gegeben. Die unmittelbare Nähe zum Türkenschanzpark bietet Ihnen einen zusätzlichen Erholungswert.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter [e.dieter@avium.at](mailto:e.dieter@avium.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der beiden Eigentümer.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap