

**ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG! CHARMANTES
ALTWIENERHAUS NÄHE RUDOLFINERHAUS !**



IMG_1857

Objektnummer: 121900060

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	350,00 m²
Gesamtfläche:	350,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	5
WC:	6
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	6.990,50 €
Kaltmiete (netto)	5.970,00 €
Kaltmiete	6.355,00 €
Betriebskosten:	385,00 €
USt.:	635,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

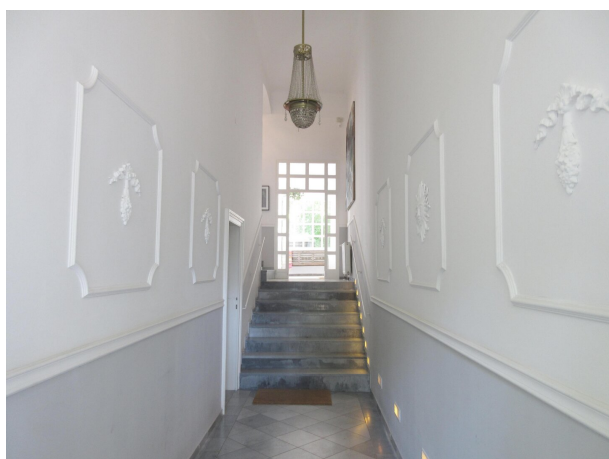
Ihr Ansprechpartner



Grazia Belmar

Ticon Immobilienservice
Phorusgasse 2
1040 Wien

T 0699/10808182





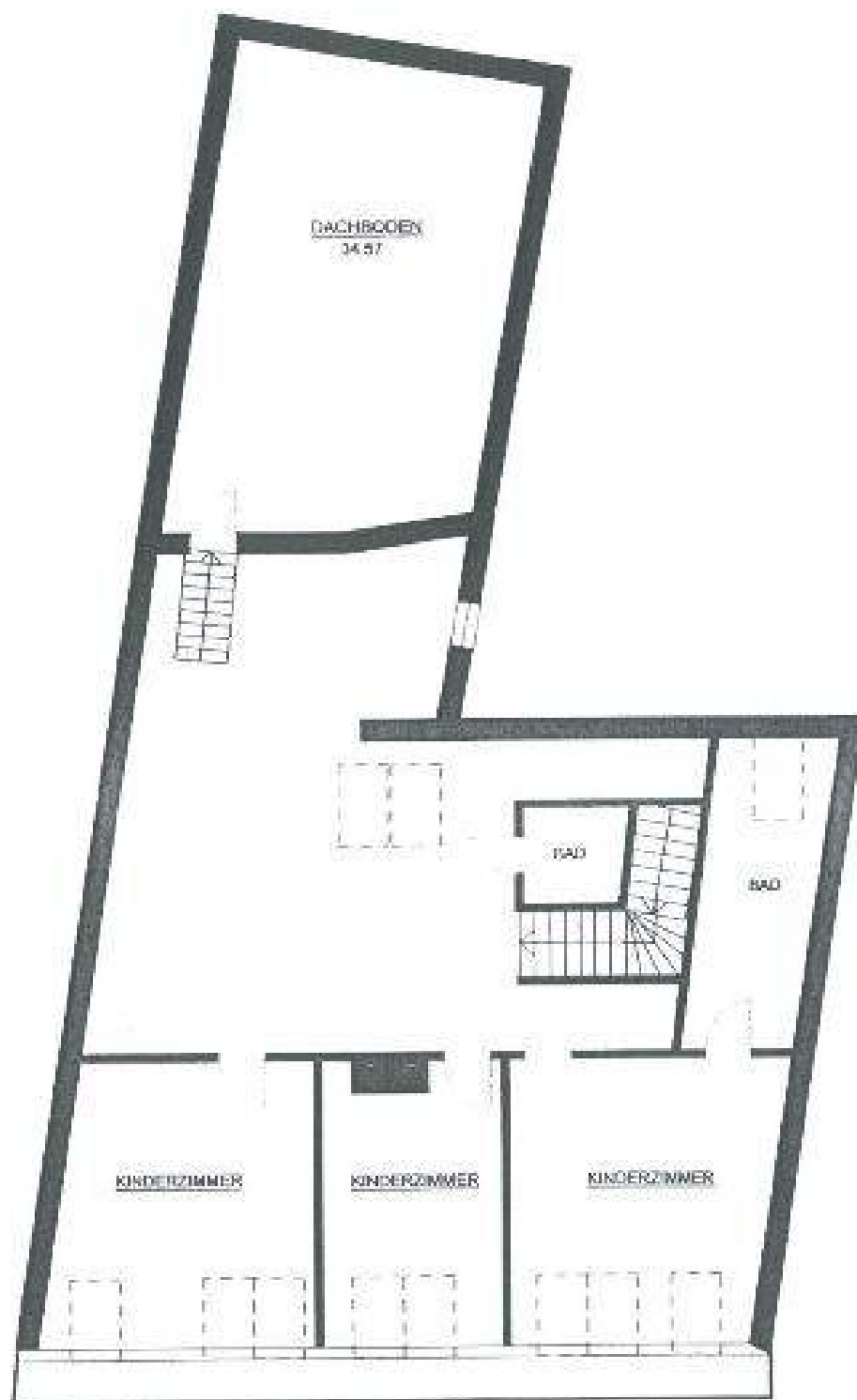


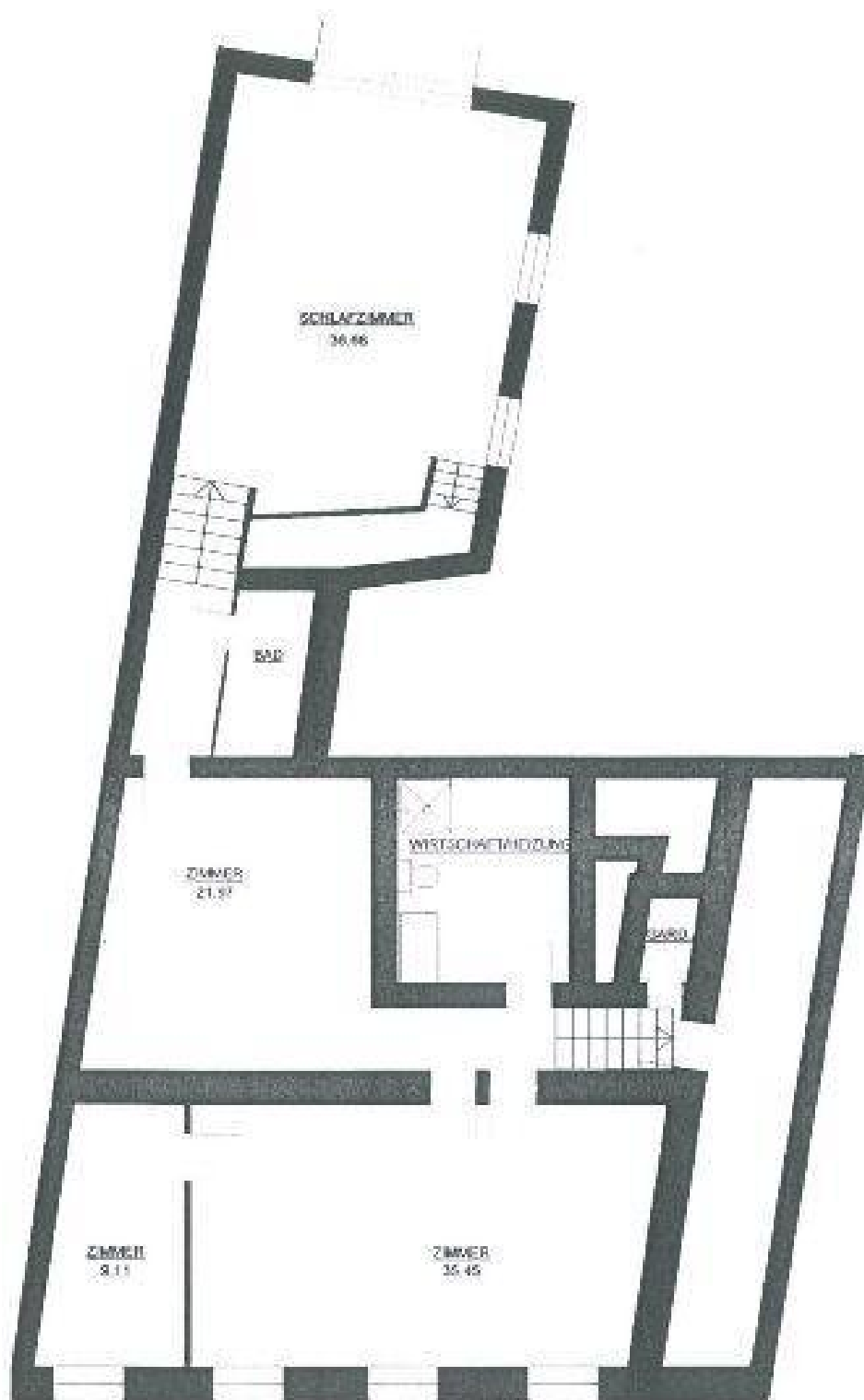


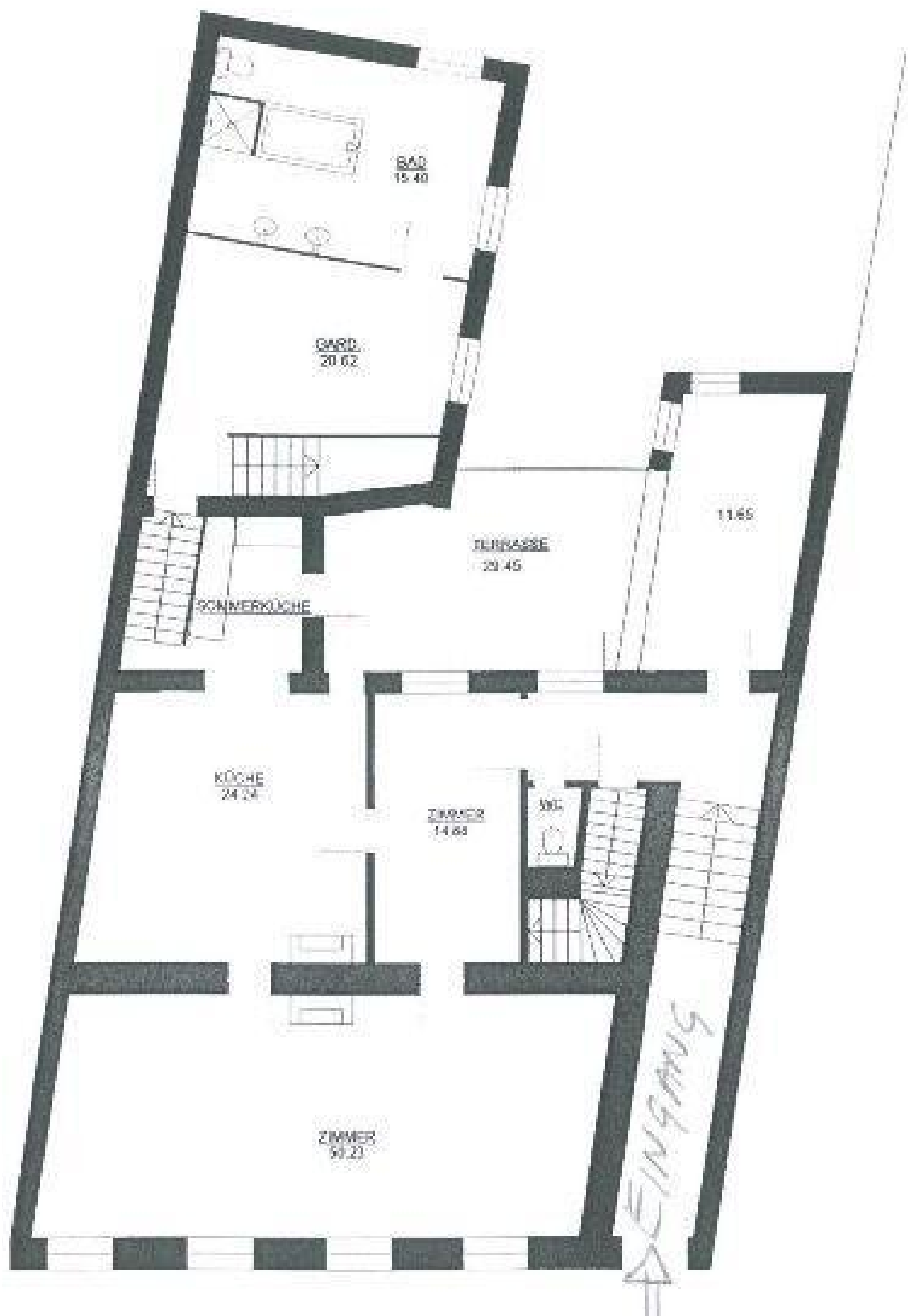












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG! CHARMANTES ALTWIENERHAUS NÄHE RUDOLFINERHAUS !

Dieses 2026 liebevoll renovierte Altwienerhaus in ruhiger, doch zentraler Lage Döblings besticht durch seine Designerausstattung und den romantischen **Biedermeiergarten mit Laube und Salettl**.

Raumaufteilung:

Über ein elegantes Entree gelangt man in das **Hochparterre**: Garderobe, Gäste WC, Durchgangszimmer mit Ausgang auf die Terrasse, **großzügiger Salon (ca. 50 m²) mit offenem Kamin, Wohnküche mit offenem Kamin** und Ausgang auf die Atriumterrasse, Sommerküche, luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche, Wanne und Doppelwaschtisch, begehrter Garderobenraum mit Tischlereinbauten, Treppenabgang in

das **Erdgeschoß**: großes Schlafzimmer (36,68 m²) mit Ausgang in den Garten, Badezimmer, Halbsouterrain ca. 70 m², mit 3 Räume, Bad, Heiztechnikraum, Weinkeller

1.Stock: 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Bäder, Toilette

Halbsouterrain:

1 Gästezimmer, Weinkeller, Sauna, Dusche, Toilette, Möglichkeit für Fitnessraum

Ausstattung:

Holzparkettböden, Steinboden im Entree, Mosaikböden im Bad, maßangefertigte Tischlereinbaukästen in der Garderobe, komplett möblierte Designerküche mit Gaggenaugeräten, Marmorarbeitsplatten, diverse Beleuchtungskörper, **Sauna**, kleiner Swimmingpool, Alarmanlage

Lage &Umfeld:

Der Saarpark befindet sich quasi vis a vis und auch Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe sind nicht weit entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobuslinie 10A

Schnellbahnlinie S45

Straßenbahnlinie 38

aufgrund der verschiedenen Ebenen und Stiegen ist dieses Haus üf Kleinkinder eher nicht geeignet. Familien mit größeren Kindern werden dieses Haus lieben, da die Kinder die Möglichkeit einer getrennten Wohneinheit haben .

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen **Herr Mag.Weiss +43 650 22 85 695, weiss@belmar.at** oder **Frau Grazia Belmar unter +43 699 10 80 81 82** gerne zur Verfügung.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 87,00

HWB Klasse: C

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap