

**Geschmackvoll sanierte Altwiener Villa mit  
Biedermeiergarten Nähe Rudolfinerhaus !**



**Objektnummer: 1201900601**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	6.270,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>USt.:</b>	570,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Grazia Belmar**

Ticon Immobilienservice  
Phorusgasse 2  
1040 Wien

T 0699/10808182

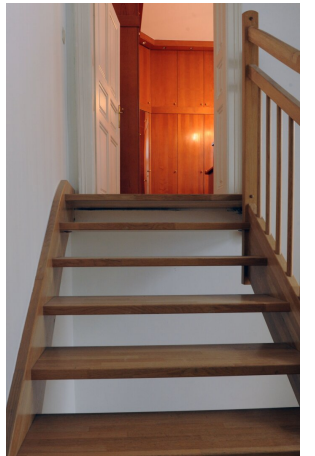
H 0699/10808182  
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

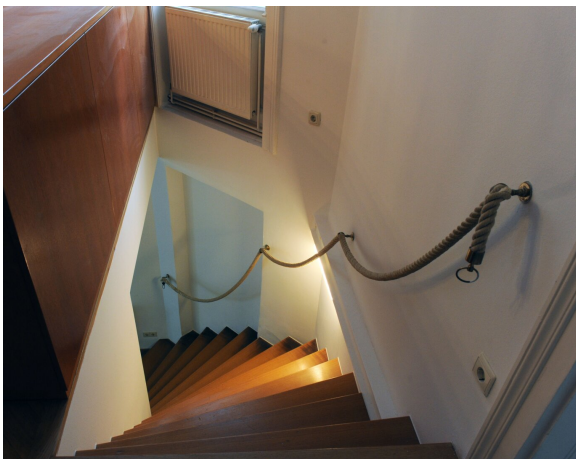
termin zur



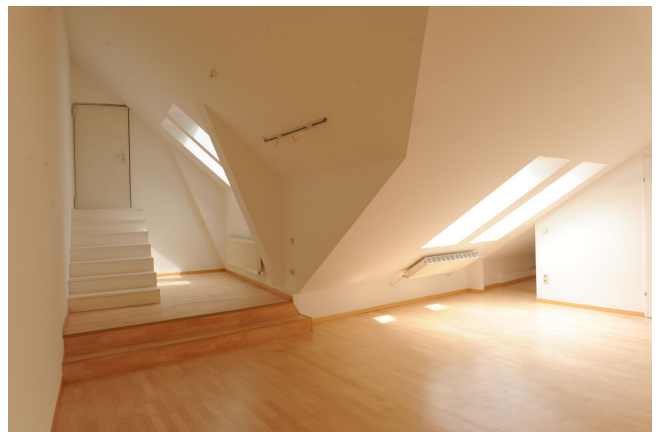




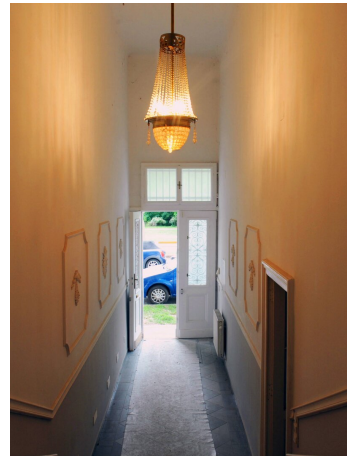


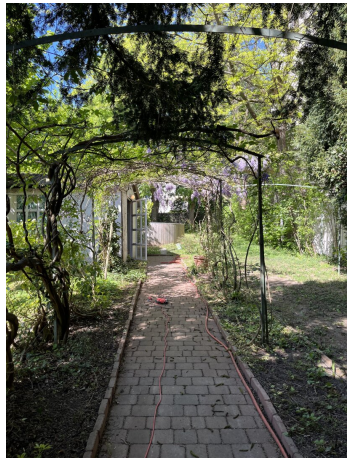






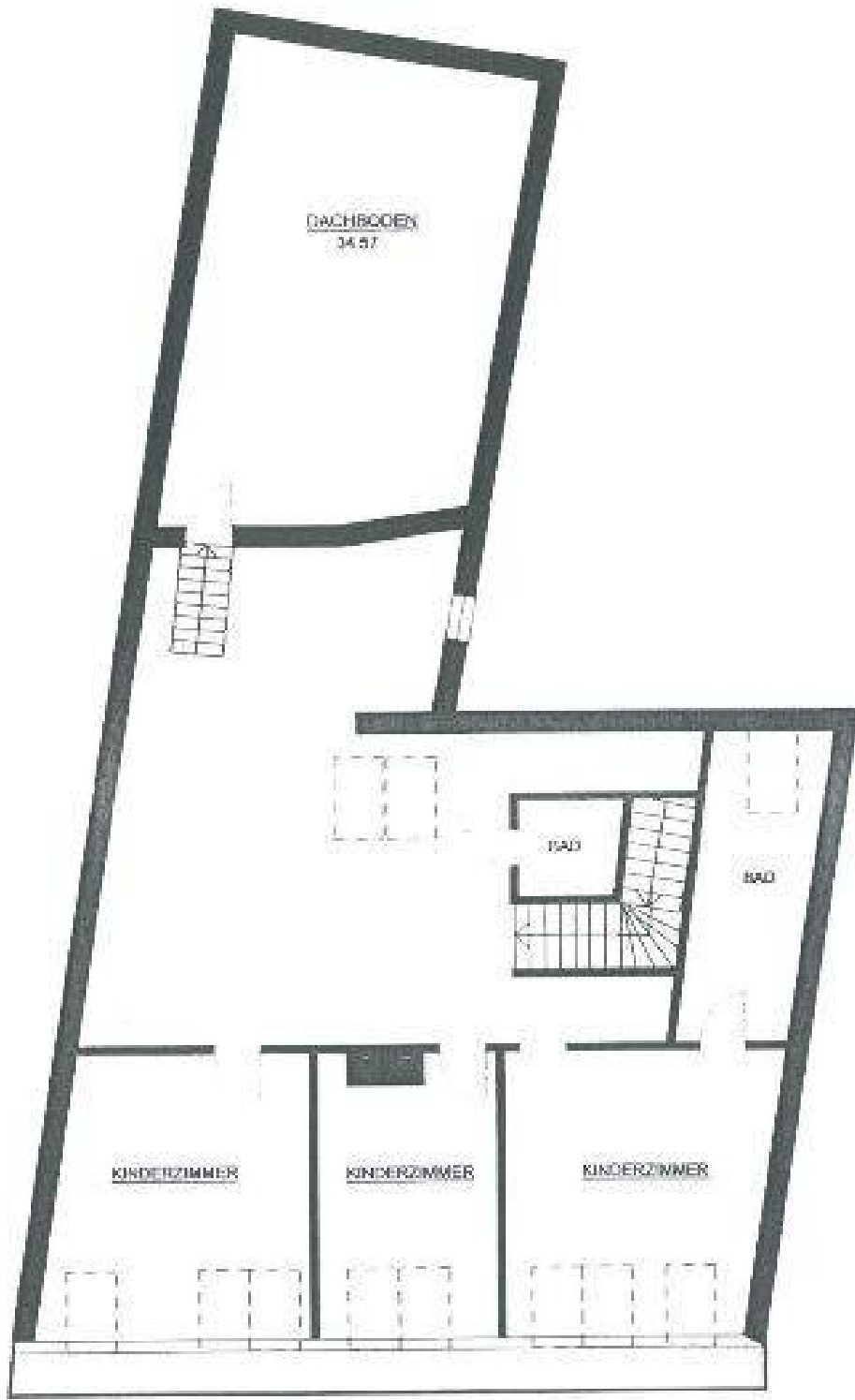


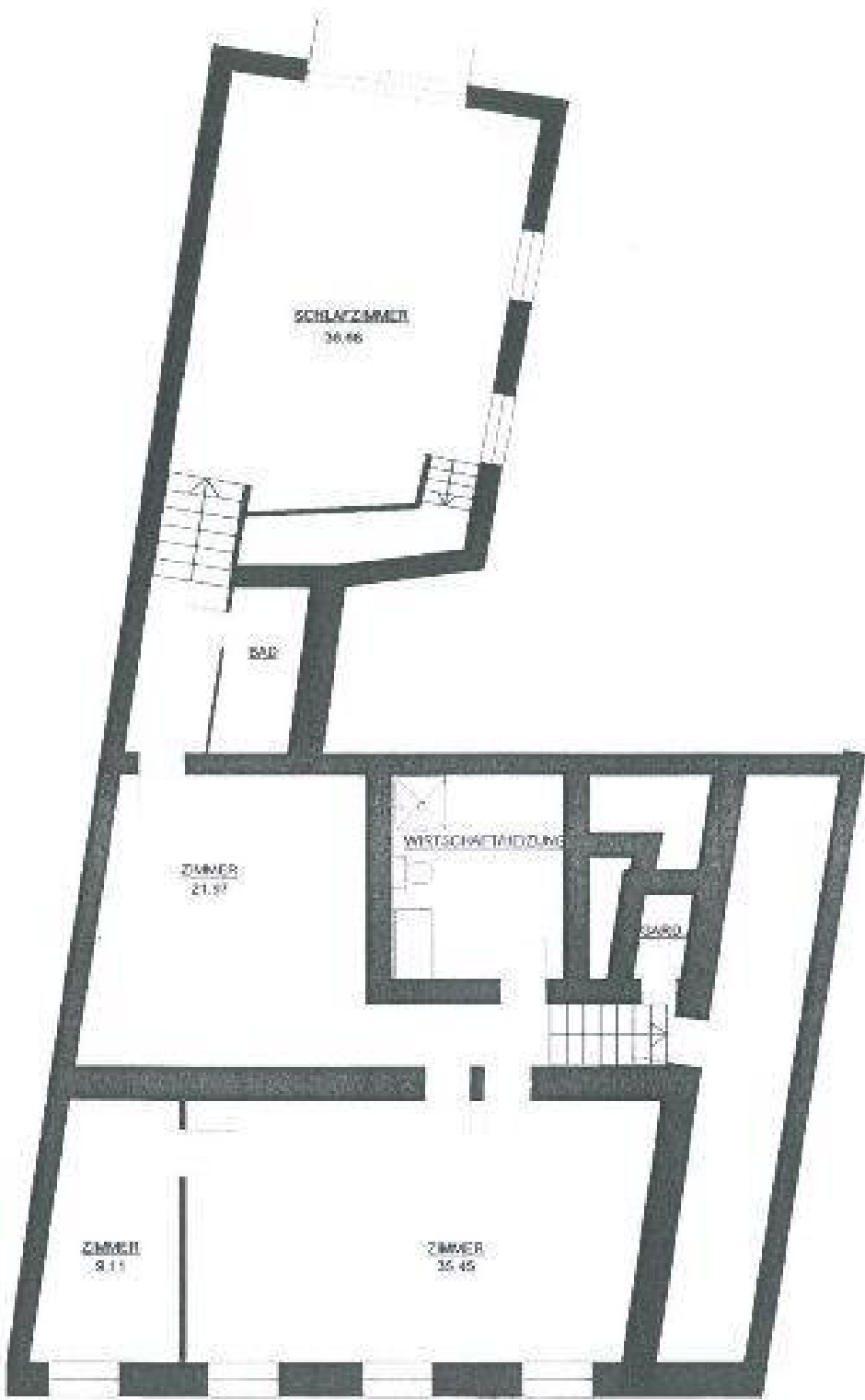


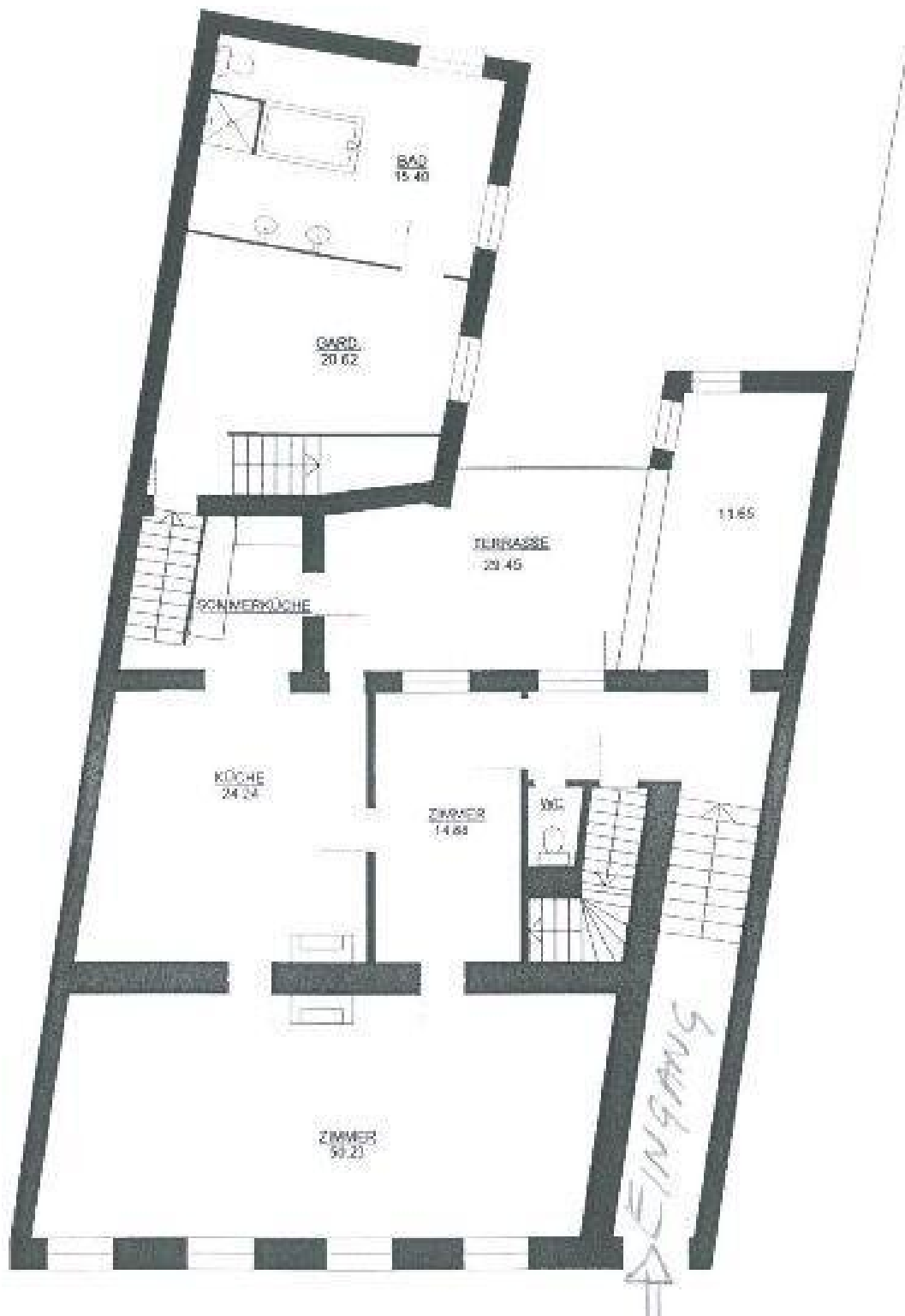












## Objektbeschreibung

Dieses 2026 liebevoll renovierte Altwienerhaus in ruhiger aber zentraler Lage Döblings besticht durch viel Charme und ungewöhnliche Raumaufteilung. Dieses Objekt ist hervorragend für eine Familie mit größeren Kindern geeignet. Designerausstattung und ein romantischer **Biedermeiergarten mit Laube und Salettl** verleihen diesem Objekt seinen besonderen Flair.

### Raumaufteilung:

#### Hochparterre:

Über ein elegantes Entree gelangt man in das

**Hochparterre:** Garderobe, Gäste WC, Durchgangszimmer mit Ausgang auf die Terrasse

**großzügiger Salon (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin,**

**Wohnküche mit offenem Kamin** und Ausgang auf die Atriumterrasse

luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche, Wanne und Doppelwaschtisch

begehbare Garderobenraum mit Tischlereinbauten, Treppenabgang in

das **Erdgeschoß:** Masterbedroom (36,68 m<sup>2</sup>) mit Ausgang in den Garten, Badezimmer,

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

#### Halbsouterrain:

ca. 70 m<sup>2</sup>, 1 Gästezimmer, Weinkeller, Sauna, Dusche, Toilette, Möglichkeit für Fitnessraum, Heizungsraum

#### 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, 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 für Kleinkinder eher nicht geeignet. Familien mit größeren Kindern werden dieses Haus lieben, da für die Kinder die Möglichkeit einer getrennten Wohneinheit gegeben ist.

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.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

### **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