

**++ EINE KLASSE FÜR SICH ++ Exklusive 9-Zimmer Villa  
mit Panoramablick über Wien**



**Objektnummer: 8297**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	9
<b>WC:</b>	10
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	10.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 44 99 377  
H +43 664 44 99 377

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur



















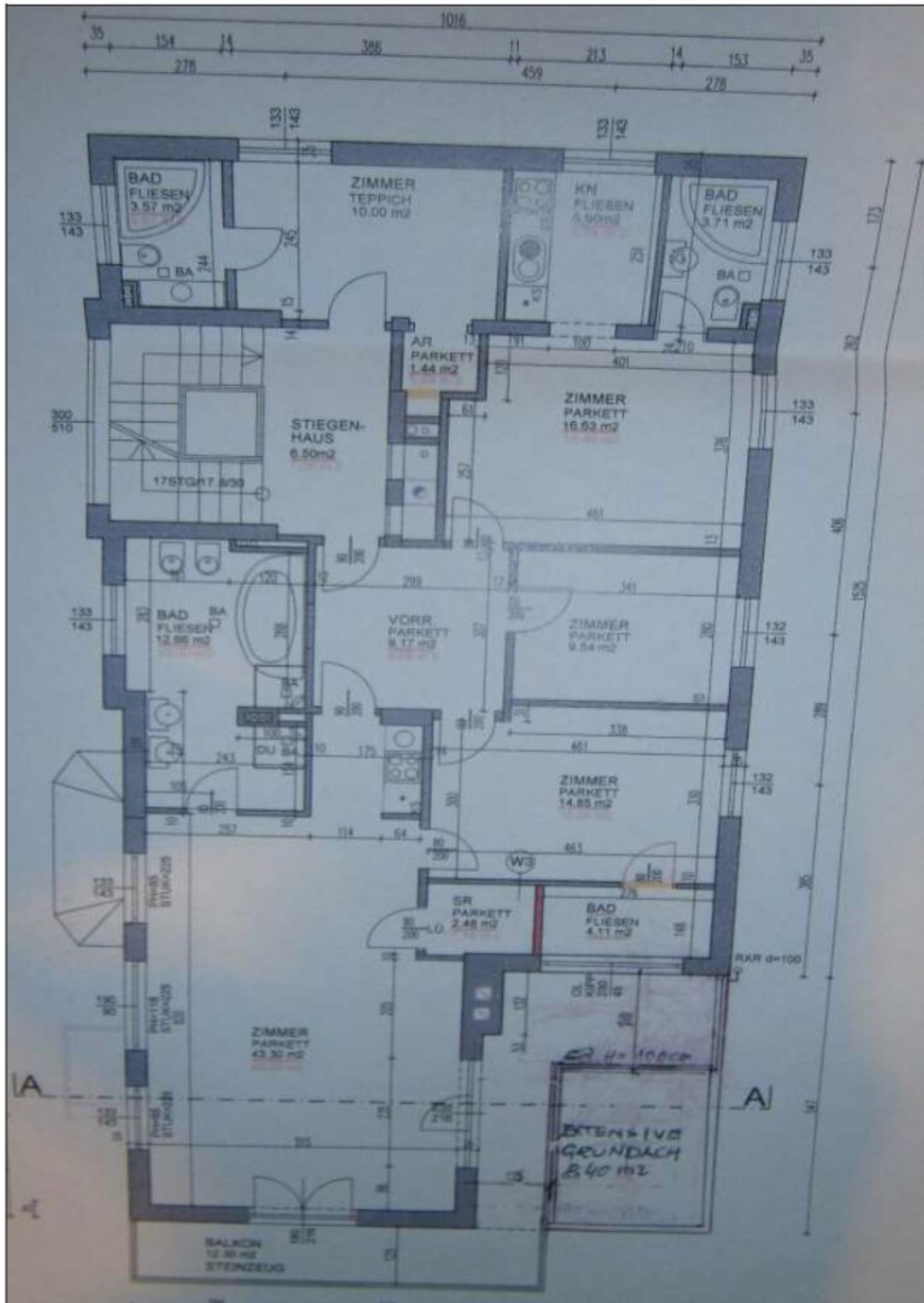




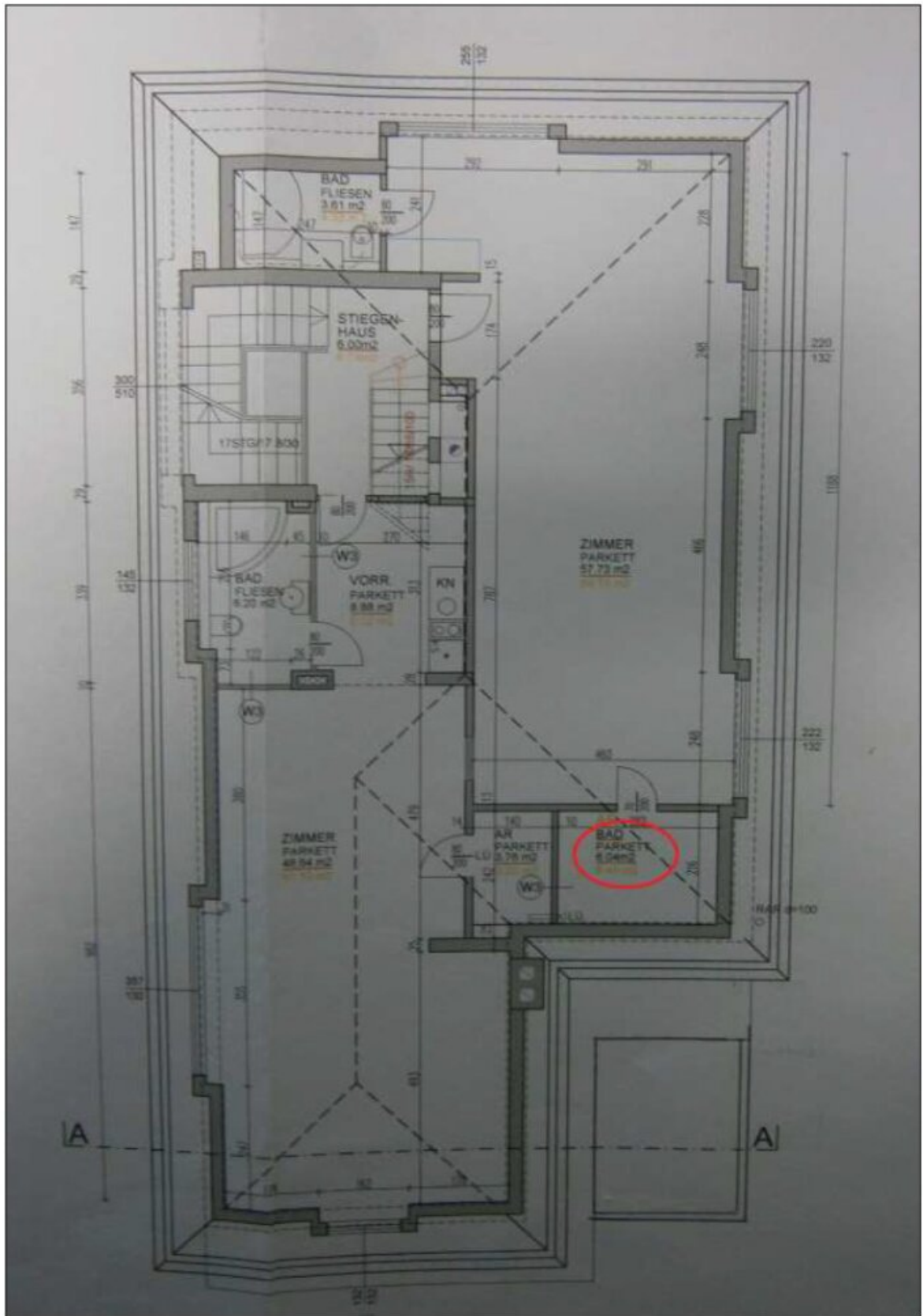




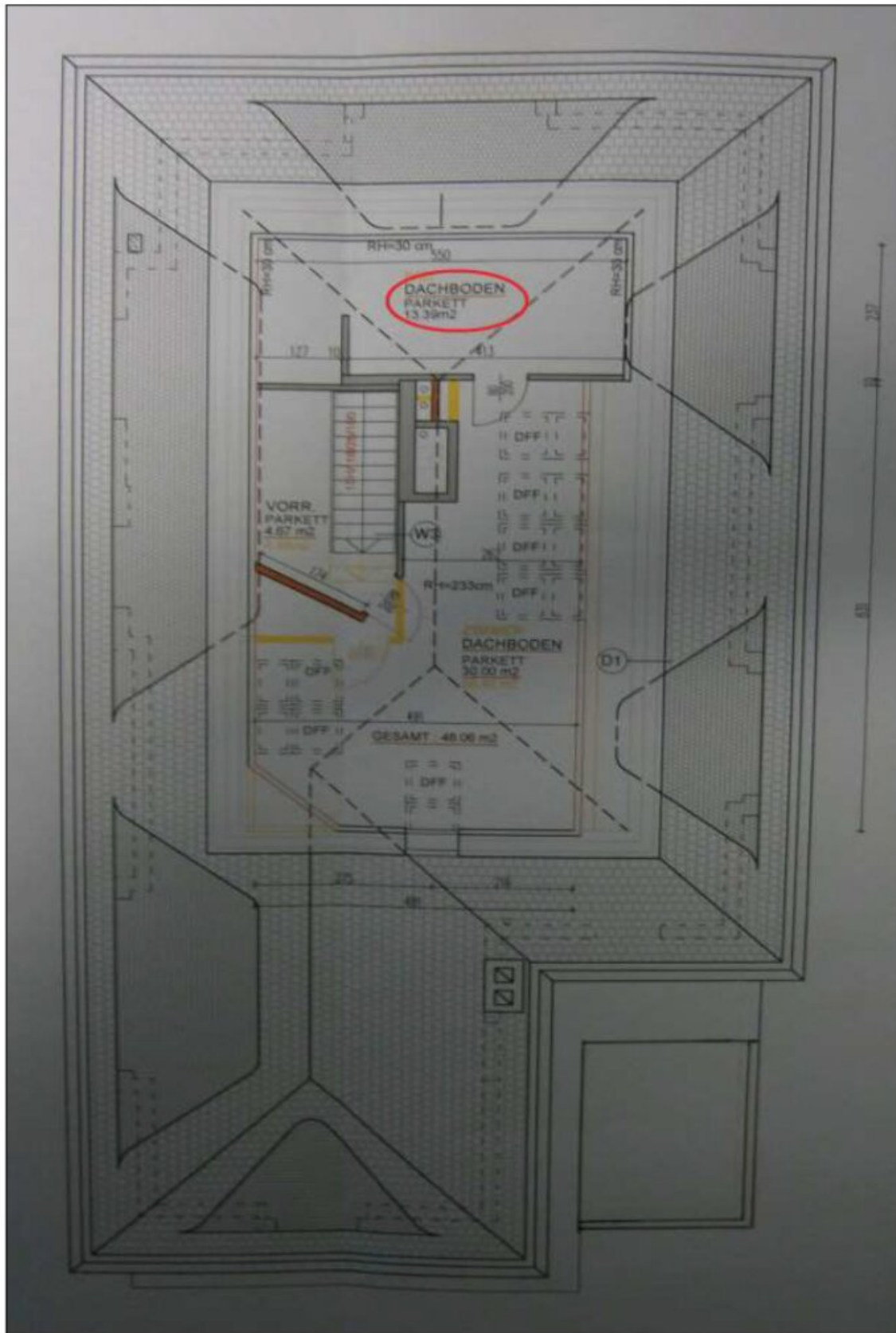
1. Stock



1. Dachgeschoss



## 2. Dachgeschoss/Dachboden



## Objektbeschreibung

**++ Ein Zuhause, das Freiheit, Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint. ++**

Bereits beim Betreten dieser außergewöhnlichen Villa wird deutlich, dass es sich um eine Immobilie der besonderen Art handelt. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück und umgeben von gepflegten Grünflächen genießen Sie hier ein Wohnambiente, das eher an ein privates Resort als an ein klassisches Wohnhaus erinnert.

Im Inneren empfängt Sie ein **beeindruckendes Entree**, dessen **elegante Marmorstiege** die einzelnen Ebenen des Hauses miteinander verbindet und den hochwertigen Charakter der Immobilie bereits beim Eintreten unterstreicht.

Das **Herzstück des Erdgeschosses** bildet der rund **80 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin**. Großzügige Glasflächen schaffen eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen herrliche Blickachsen in den gepflegten Garten. Die **großzügige Küche im amerikanischen Stil** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet **viel Platz für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden**.

Ein weiteres Highlight ist der **weiträumige Garten mit idyllischem Gartenpavillon**. Ob entspannte Stunden im Grünen, gemeinsame Familienfeiern oder gemütliche Sommerabende mit Freunden: hier entsteht ein Lebensraum, der Erholung, Privatsphäre und Geselligkeit perfekt vereint.

Die **Villa erstreckt sich über mehrere Ebenen** (Erdgeschoss, 1. Stock, 2. Stock sowie ein Dachgeschoss) und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot sowie eine durchdachte Architektur. Insgesamt stehen **9 Zimmer, 9 Badezimmer und 10 WCs** zur Verfügung und bieten damit höchsten Wohnkomfort für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte, internationales Wohnen oder repräsentatives Leben mit Gästen. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei Balkone sowie eine Terrasse**, die zusätzliche Rückzugsorte im Freien schaffen. Ein besonderes **Highlight** befindet sich im **Dachgeschoss**: Von hier genießen Sie einen **beeindruckenden Rundumblick über Wien**, eine unverbaubare Aussicht mit Seltenheitswert!

**++ Eine Immobilie für Menschen, die höchste Ansprüche an Wohnqualität, Privatsphäre und Exklusivität stellen. ++**

## **Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick**

- 9 Zimmer
- 9 Badezimmer
- 10 WCs
- 2 Balkone
- 1 Terrasse
- Großzügiger Garten mit Gartenpavillon
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Mehrere Wohnebenen inklusive Dachgeschoss
- Unverbaubarer Wienblick
- Auf Wunsch möbliert übernehmbar

## **Mietkonditionen**

- Mietdauer: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Monatliche Gesamtmiete: € 10.000,- inklusive Betriebskosten (€ 500,- monatlich)
- Strom und Gas werden verbrauchsabhängig separat verrechnet
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Villa in 1170 Wien bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!**

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap