360° TOUR // LUXUSVILLA mit GARTEN AM KAASGRABEN

Luxus Villa mit Garten +

Objektnummer: 5_18435

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	320,00 m²
Zimmer:	8
Stellplätze:	3
Garten:	190,00 m²
Gesamtmiete	9.994,70 €
Kaltmiete (netto)	8.035,46 €
Kaltmiete	9.994,70 €

Ihr Ansprechpartner

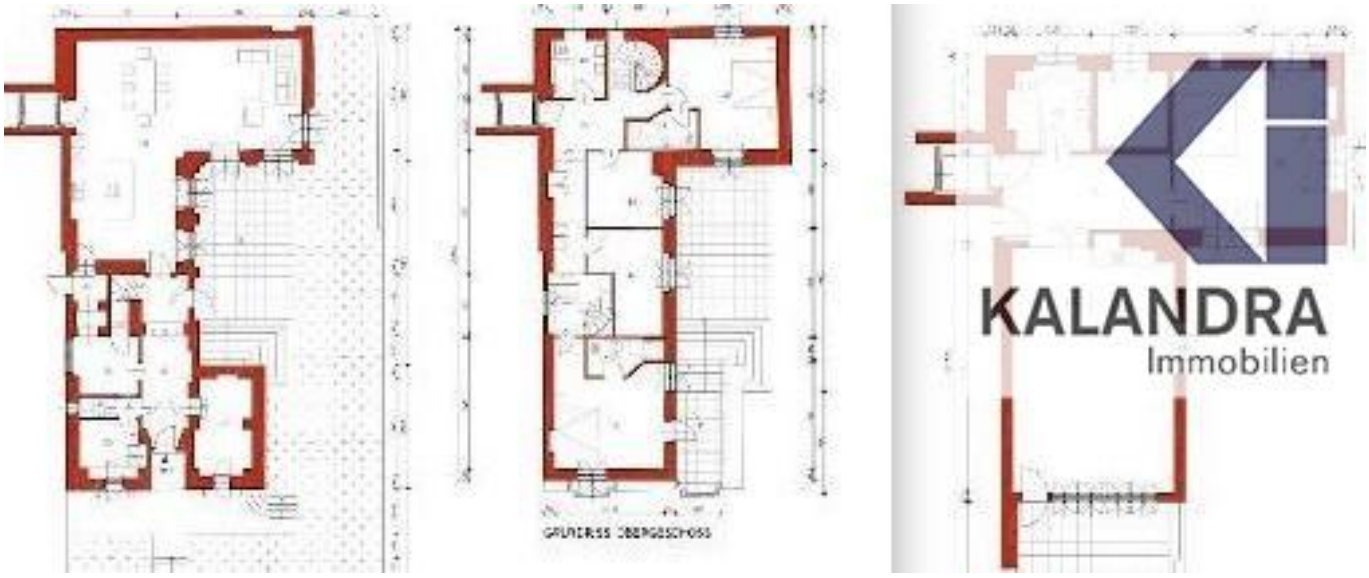
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

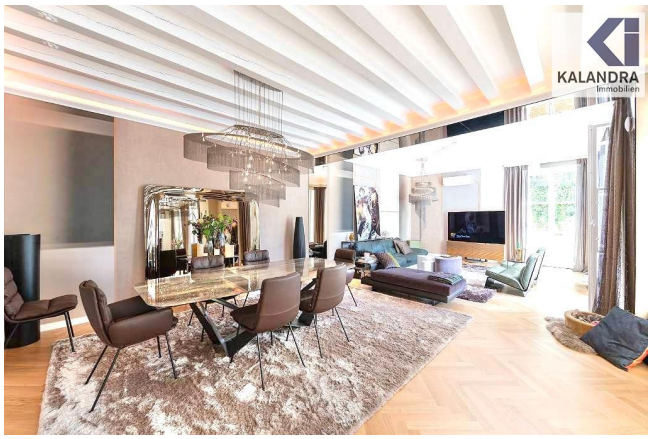
KALANDRA
Immobilien


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

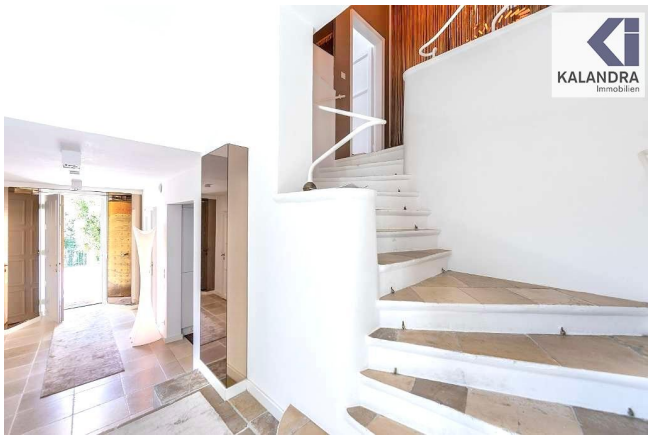
KALANDRA

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

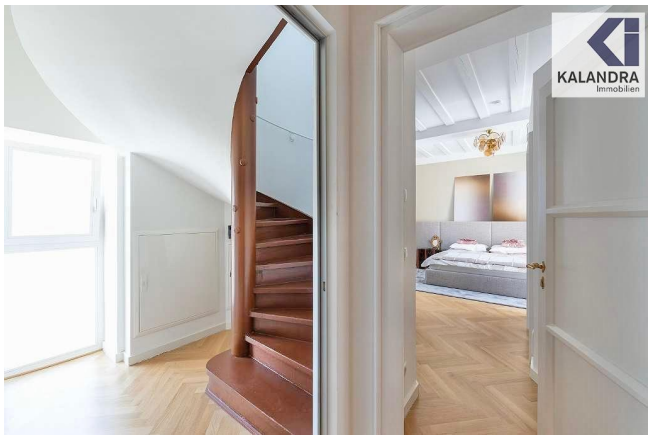
KALANDRA

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

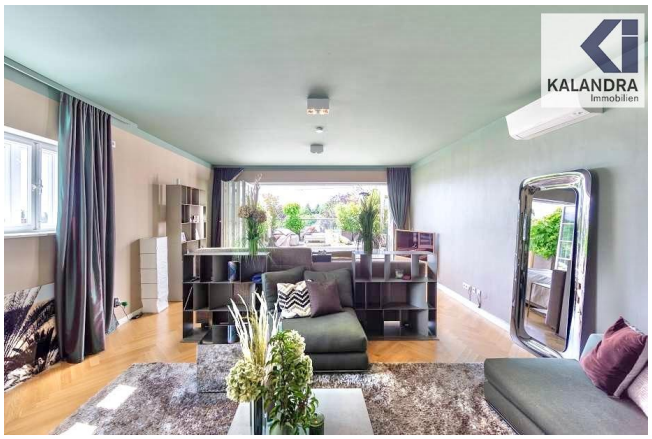
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

KALANDRA

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

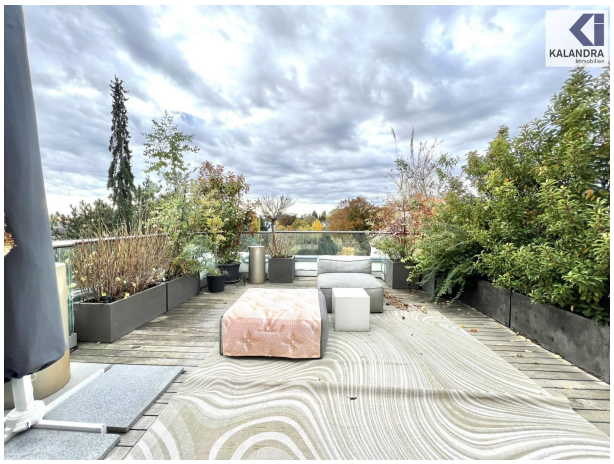
KALANDRA

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

KALANDRA

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA

Objektbeschreibung

LUXUSVILLA mit GARTEN am KAASGRABEN

Die Altbau-Villa Wassermann wurde vom Architekt Josef Frank im Jahr 1915 erbaut. Josef Frank (*15.07.1885, Baden bei Wien 8,01.1967, Stockholm) war österreichischer Architekt. Gemeinsam mit Oskar Strand schuf er die Wiener Schule der Architektur, die ein eigenes Konzept der Moderne von Häusern, Wohnungen und Inneneinrichtungen vertrat.

Raumaufteilung:
Erdgeschoß:
Vorraum, großes Wohn-Esszimmer (73 m²) mit offener, voll ausgestatteter Küche und Ausgang auf Terrasse in den Garten, 2 Garderoben, Gäste-Toilette, Wirtschaftsraum über eine Innentreppe gelangt man ins

1. Obergeschoß:
4 Schlafzimmer - alle mit Ausgang auf Terrasse - (2 Schlafzimmer mit en suite Badezimmer mit Dusche und Toilette), 1 weiteres Badezimmer mit Wanne und Toilette

2. Obergeschoss:
Ein weiteres Schlafzimmer, luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Toilette
großes Wohnzimmer/Schlafzimmer (ca. 41 m²)
Zugang zur atemberaubenden Dachterrasse (ca. 26 m²) mit Blick über Wien

Keller:
- Großzügiger Kellerraum (ca. 40 m²)
- Ideal als Abstellraum oder Fitnessbereich nutzbar

Ausstattung:

· Loxone-Steuerung in allen Einheiten
· Eiche Parkettboden
· Hebeschiebetüren zu Terrassen oder Gartenabteile
· Fassade ist mit Alucobond verkleidet
· Nurglasgeländer im öffentlichen Stiegenhaus
· Fahrradstellplätzte im Gebäude
- Die Villa ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine hochmoderne Loxone (BUS-System) Steuerung.
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.
- Zentralheizung mit Tiefenbohrung.
- Eine exklusive Tischlerküche ist vorhanden.
- Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet.
- Ein hochwertiger Fischgrätenparkettboden erstreckt sich durch die Räumlichkeiten.

- Weitere Annehmlichkeiten ergänzen den zeitgemäßen Luxus.

Die Energieversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche Zentralheizung im angrenzenden Neubau, bei der die Wärme durch Tiefenbohrung erzeugt wird. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden zusätzlich zur Bruttomiete verrechnet.

Zu diesem Anwesen gehören insgesamt drei Stellplätze. Zwei Stellplätze sind im angrenzenden Neubau bequem erreichbar, während sich ein weiterer Stellplatz vor dem Haupteingang des Grundstücks der Villa befindet.

Eckdaten im Überblick:
- Nutzfläche: ca. 320 m²
- Terrassenfläche: ca. 70 m²
- Gartenfläche: ca. 190 m²
- PKW-Stellplätze: 3 Stück

Mietkonditionen:
- Netto-Miete: 8.035,46€
- Betriebskosten (netto): 1.050,63€
- Mehrwertsteuer: 909,93€
- Bruttomiete: 9.996,02€

Kaution: 31.000€
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: nach Absprache

Lage
In einer ruhigen und grünen Wohnlage befindet sich dieses Wohnhaus im 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt in unmittelbarer Umgebung vom Wilfanpark und von der Cobenzlgasse in der man die alt wienerische Heurigen Kultur mit den großzügigen Wiener Weingärten erleben kann.
In der unmittelbaren Umgebung ist der Cobenzl der für eine beeindruckende Aussicht über Wien sorgt. Die Lage in Grinzing eignet sich ganz besonders für Sport- und Freizeitgestaltungen.
Trotz der Lage am Stadtrand ist die Innere Stadt öffentlich direkt erreichbar.
Mit der Linie 38 und der Linie U4 ist man innerhalb von 30 Minuten im 1. Wiener Gemeindebezirk.

LUXURY VILLA with GARDEN near "KAASGRABEN"

The old Villa Wassermann was built by the architect Josef Frank in 1915.
Josef Frank (born July 15, 1885, Baden near Vienna January 8, 1967, Stockholm) was an

Austrian architect. Together with Oskar Strand he created the "Vienna School of Architecture" which represented its own modern concept of houses, apartments and interior furnishings.

Layout:
ground floor:
entrance hall, large living- & dining room (73m²) with fully equipped open-plan kitchen and exit to a terrace and into the garden, 2 cloakrooms, guest toilet, utility room;
an internal stairway leads to the

1st floor:
4 bedrooms - all with exit to a terrace - (2 bedrooms with en-suite bathrooms with shower and toilet), one bathroom with tub and toilet;

2nd floor:
bedroom, luxurious bathroom with bathtub and toilet, large living room or bedroom (approx. 41m²), access to the breathtaking roof terrace (approx. 26m²) with a distant views over Vienna.

basement/ cellar:
spacious cellar room (approx. 40m²), ideal for the use as a storage room or fitness area.

Equipment & furnishing:
· Loxone control in all units
· oak parquet flooring
· sliding doors to terraces or garden compartments
· facade is covered with aluminium compound
· all-glass railings in the public staircase
· bicycle parking spaces in the building
- the villa is south facing and has a state of the art Loxone (BUS system) control.
- underfloor heating
- central heating system/ deep bore heating
- exclusive carpenter´s built-in kitchen
- the garden is equipped with an automatic irrigation system
- high-quality herringbone parquet flooring in all living rooms
- additional amenities the contemporary luxury

The energy is supplied via an environmentally friendly central heating system in the adjacent new building, in which the heat is generated by deep drilling. The heating and hot water costs are in addition to the gross rent.

This property includes a total of three parking spaces. Two parking spaces are easily accessible in the adjacent new building, while another parking space is located in front of the main entrance to the villa property.

Key data:

- usable area: approx. 320m²
- terrace area: approx. 70m²
- garden area: approx. 190m²
- car parking spaces: 3

Rental conditions:
- net rent: EUR 8.035,46
- mainentance costs (net): EUR 1.050,63
- vat: EUR 909,93
- gross rent: EUR 9,996.02
- deposit: EUR 31.000,00

Rental period: 5 years (with extension option)

Location:
This residential building is located in a quiet and green residential area in Vienna´s 19th district and is in the immediate vicinity of Wilfanpark and Cobenzlgasse, where you can experience the old Viennese wine tavern culture with the spacious Viennese vineyards.
In the immediate vicinity is the Cobenzl, which provides an impressive view of Vienna. The location in Grinzing is particularly suitable for sports and leisure activities.
Despite its location on the outskirts of the city, the inner city is directly accessible to the public. With line 38 and line U4 you can reach Vienna´s 1st district within 30 minutes.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€ 8035,46	zzgl 10 % USt.
Betriebskosten	€ 1050,63	zzgl 10 % USt.
Umsatzsteuer	€ 908,61	
Gesamtbetrag	€ 9994,7	