

**charmante, modernisierte & vollmöblierte Wohnung in
Grinzinger Villa ab 1.7.25 // cosy, fully furnished apartment
in an luxury Villa of 1914**



Objektnummer: 25694

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	615,65 €
Kaltmiete	764,54 €
Betriebskosten:	148,89 €
USt.:	85,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10











Objektbeschreibung

LIEBE WOHNUNGSSUCHENDE!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur in Absprache mit dem aktuellen Mieter stattfinden!

Wir bitten daher um etwas Vorlaufzeit. Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

Herzlichen Dank!

Hinweis: Bei den Bildern handelt es sich um Aufnahmen aus der Erstvermarktung! Die Wohnung ist spätestens ab 1. Juli und frühestens ab 1. Juni 2025 beziehbar!

ENGLISH VERSION BELOW

Einzigartige, charmante, modernisierte und möblierte Wohnung in Grinzinger Jugendstilvilla.

In der Grinzinger Allee, 5 Minuten zu Fuss vom historischen Zentrum von Grinzing und den Weinbergen entfernt, steht diese, im Jahr 2025 generalsanierte Wohnung, ab Juli zur Anmietung bereit. Die Wohnung befindet sich im Souterrain einer denkmalgeschützten, architektonisch herausragenden Jugendstilvilla. Auf etwa 50m² befinden sich ein Eingangsbereich, Wohnzimmer inkl. Küche mit Sitzgelegenheiten, ein Schlafzimmer, ein Designerbad mit Badewanne und Toilette. Direkt vor den Schlafzimmer- und Wohnzimmerfenstern befindet sich der perfekt gepflegte und begrünte Innenhof/Garten.

Die Ausstattung der Wohnung:

Die umfassende und durchgreifende Generalsanierung im Jahr 2025, sowie die vorhandene Komplettausstattung ermöglichen einen sofortigen Einzug und lassen keinen Wunsch offen. Eine Einbauküche mit Kühl- & Gefrierschrank, Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, neue Waschmaschine, Badewanne und einer Espressomaschine sowie Geschirr- und Küchenutensilien bieten ein Rundumsorglos-Paket. Die exklusiven, modernen Designermöbel passen sich farblich und stilistisch perfekt in das alte Flair ein und verbinden

das Moderne mit dem Altbau-Charm. Zur Ausstattung gehören auch Kleiderschränke, ein Sofa, ein Fernseher und vieles mehr!

Beheizt wird das Haus mittels Hauszentralheizung (die Heizung ist eine moderne bivalente Gas- Luftwärmepumpen Heizung); das Erwärmen des Warmwassers erfolgt über einen Elektroboiler in der Wohnung. Im Zuge der Sanierung wurde auch eine Schall- und Wärmeisolierung in den Einheiten angebracht. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Video-Gegensprechanlage im Außenbereich und vor dem Haustor!

Das Haus an sich, ehemalige Villa Lemberger, wurde 1914 als einziges in Wien ausgeführtes Werk von Jan Kotera (Schüler und Mitarbeiter Otto Wagners) errichtet. Das große Grundstück und der großzügige Eingangsbereich erstrahlen nach einer 2-jährigen Sanierung optisch in völlig neuem Glanz. Die hochwertige Bauausführung und das einzigartige Wohngefühl ziehen sich bis in das Kellergeschoss durch!

Die Wohnung wird inklusive Möbel, Betriebskosten für insgesamt € 850,- vermietet. Man kann mit lediglich zusätzlich **€ 90,- Heizkosten** rechnen.

Die Lage der Wohnung:

...in Fußnähe zu Wiens beliebtester Heurigengegend, in 8 Gehminuten bei der nächsten S-Bahn-Haltestelle (Oberdöbling) und mit der Straßenbahnlinie 38 (oder Nachtbuslinie N38) in knapp 10 Minuten bei der nächsten U-Bahn (U6 Nußdorfer Straße),) und in weniger als 20 Minuten in den 1. Bezirk (Schottentor/Zentrum) - Wohnen in absoluter Ruhelage und trotzdem schnell in der Innenstadt!

Die unmittelbare Nähe von Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Billa) und Grünflächen runden das Angebot perfekt ab!

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

ENGLISH VERSION BELOW

Description:

Fully furnished apartment after an overall renovation in 2025 in an art nouveau villa in Grinzing!

Located only within a five minutes walk away of the historic centre of Grinzing and the beautiful vineyards, stands a renovated 2 room apartment in the architecturally impressive and landmarked art nouveau villa in Grinzing Allee. Ready for rent from 01.07.2025, the 50m² display has an entrance, luminous living room with kitchen, a bedroom and a designer bathroom with a toilet.

Facilities:

The generous overall renovation and the complete outfitting and furnishing of the flat allow for immediate move-in starting from 01.07.2025 and leave nothing to be desired. A fitted kitchen with fridge-freezer, stove, oven, extractor hood, dishwasher, new washing machine, bathtub and espresso machine as well as dishes and cooking utensils offer an all inclusive package. The owners fully decorated the entire apartment in a harmonious blend of antiques and modern designer furniture! Included is also a sofa, wardrobes, a tv and many more.

The house is heated by gas central heating (the heating is a modern bivalent gas air heat pump heating); the heating of the hot water is via an electric water heater in the apartment. During the refurbishment, a sound and thermal insulation has been installed in the units. For added security, a video intercom ensures outdoors and in front of the front door. The costs for heating will be around € 90,- / month.

The building itself, former villa Lemberger, was built in 1914 by Jan Kotera (a student and employee of Otto Wagner) as one of his only works executed in Vienna. The large grounds and spacious entrance area shine, after a 2-year renovation, optically in completely new splendor. The quality construction and the unique living experience run through into the basement.

Location:

...within walking distance of Vienna's most popular wine tavern area, with the tram line 38 in just 10 minutes at the nearest metro (U6 Nußdorfer Straße), Oberdöbling station – 8 minutes on foot away and in less than 20 minutes in the 1st District (Schottentor / center) - living in a quiet area and still fast in the city center!

The close proximity of shops and parks round up the offer perfectly!

Area:

Döbling, Grinzing, Grinzinger Allee, Grinzinger Straße, Heurigen Area

Equipment:

Parquet, air source heat pump, central heating, fitted kitchen, bathtub, windowed bathroom with shower, security camera

If you would like to arrange a viewing, please contact us using the contact form and provide a few specific dates. Thank you!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap