

## Wohnen in Neustifter Villa - Preis inklusive Heizung

immobilien  
**REISCHEL**



Jahrhundertwendevilla

**Objektnummer: 1173**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Wohnfläche:</b>	80,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,28
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,70 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,70 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 30  
H 00436643963830  
F +43 1 336 8080-80

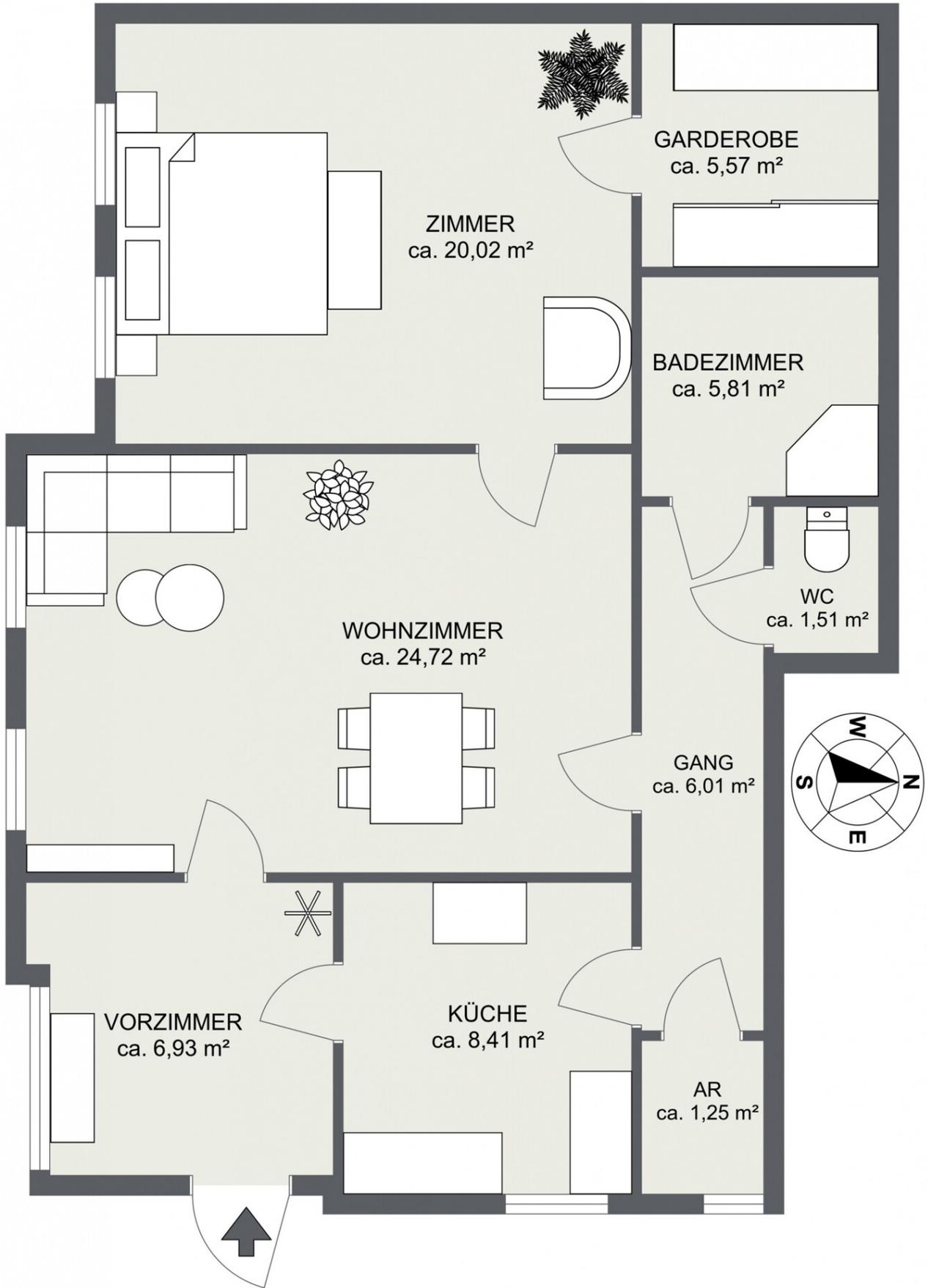
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

PREIS INKLUSIVE HEIZUNG! Diese Wohnung liegt in einer sehr schönen Lage, im Zentrum von Neustift. Rund um Sie sind die Weinberge, der Wienerwald, schöne Villen und die vielen beliebten Wiener Heurigen, jeden Tag können Sie einen anderen zu Fuß genießen. Aber es geht hier nicht nur um die Lage, sondern auch um die schöne, alte Jahrhundertwendevilla, in der sich die Wohnung befindet. Vermietet wird das Erdgeschoss, im Obergeschoss wohnen die Eigentümer. Das Wohnzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) ist südlich ausgerichtet und blickt in den Vorgarten. Der Vorgarten darf benützt werden, ein schöner Platz für den Liegestuhl und einen Kaffee. Das Schlafzimmer ist schön groß mit ca. 20 m<sup>2</sup> und hat noch einen eigenen Garderobenraum (ca. 5 m<sup>2</sup>). Der Fliesenboden hat darunter eine Fußbodenheizung, angenehm zum Barfuß-Gehen und unüblich in alten Villen. Die Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>) wurde 2020 komplett neu gemacht und ist modern, in einem hellen Grau und gut ausgestattet mit einem Ceranfeld, hochgestelltem Backrohr und Mikrowelle, eine Kühl/Tiefkühlkombination und dem Geschirrspüler. Das Bad (ca. 6 m<sup>2</sup>) hat eine Dusche und ein Waschbecken, das WC ist separat und ein kleiner Abstellraum ist ideal für Staubsauger und Co. Die Wohnung wurde 2025 vollständig neu ausgemalt. Eine nette Wohnung für Singles oder ein Paar, welche diese Lage und das Flair alter Häuser lieben.