

## **Elegante Wohnung in historischer Villa mit Dachterrasse und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 715**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	4.850,00 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	3.837,09 €
<b>Kaltemiete</b>	4.409,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	572,00 €
<b>USt.:</b>	440,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

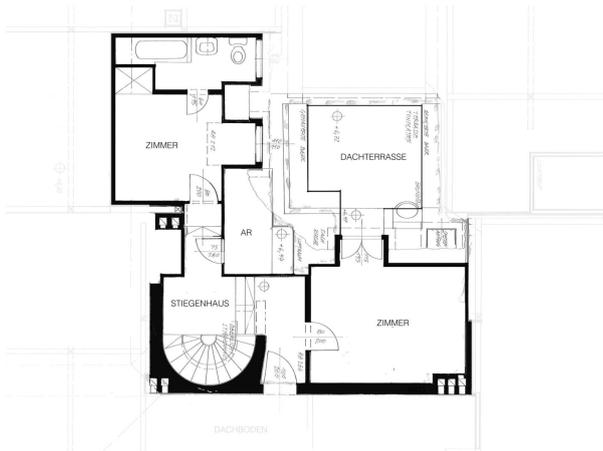


**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20













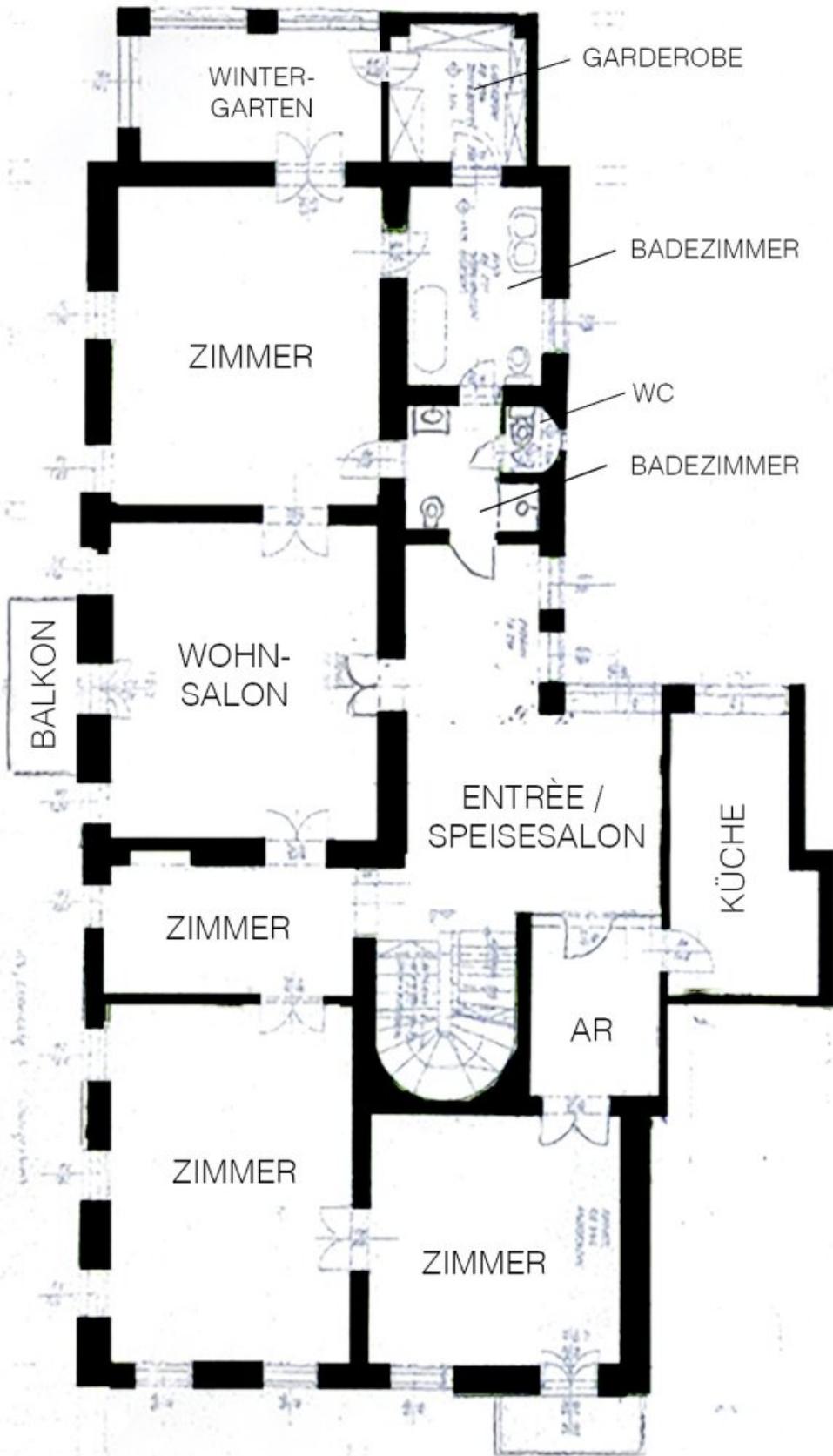














# Objektbeschreibung

## Mietwohnung einer prachtvollen Villa in Bestlage des 13. Bezirkes!

Dieses außergewöhnliche 7-Zimmer-Apartment befindet sich in einer klassischen Villa aus dem 19. Jahrhundert in einer der prestigeträchtigsten Lagen Wiens - direkt neben dem Schönbrunner Park. Mit einer Wohnfläche von über 270 m<sup>2</sup> verbindet diese beeindruckende Residenz zeitlose Eleganz mit großzügigen, lichtdurchfluteten Innenräumen und historischem Charme.

Die Wohnung erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und verfügt über hohe Decken, eine Klimaanlage, originale Holzparkettböden und einen Kamin, die zu ihrem einzigartigen Charakter und ihrer warmen Atmosphäre beitragen. Es handelt sich um einen klassischen Altbau (mit hohen, repräsentativen Räumen, Parkettböden) der sowohl für Büro- als auch Wohnzwecke verwendet werden kann. Der Dachboden bietet Ihnen genügend Stauraum.

Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich im Erdgeschoß (Vorraum mit Garderobe und Abstellraum). Eine Innentreppe führt in den 1. Stock bestehend aus fünf großzügig geschnittenen Zimmern in weitläufiger Zimmerflucht, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen charmanten Wintergarten, einer Garderobe, zwei stilvolle Badezimmer, sowie eine voll ausgestattete Küche ( mit Waschmaschinenanschluss), drei WCs, sowie zwei Balkone.

Darüber befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und eine großzügige Terrasse mit hübschem Gartenblick.

Der Wohnung ist eine Garage zugehörig.

Im Erdgeschoß befindet sich angrenzend eine kleine Wohnung mit eigenem Eingang (Dienstboten-/Aupair-Wohnung oder Rezeption), die dazugemietet werden kann. Die Wohnung hat eine Größe von 30m<sup>2</sup>, bestehend aus einer kleinen Wohnküche, hofseitigem Schlafzimmer und Bad mit WC.

### HARD FACTS:

- 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- 7 Zimmer, darunter mehrere großzügige Wohn- und Schlafbereiche

- 3 Bäder
- Voll ausgestattete Küche
- Kamin und elegante Holzböden
- 2 Balkone, eine große Dachterrasse und ein Wintergarten
- Eigene Garage, geräumiger Dachboden und ein Keller
- Option zur Anmietung einer zusätzlichen 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss - ideal als Gäste- oder Personalwohnung
- Hervorragende Anbindung an die U-Bahn - direkter Zugang zur Wiener Innenstadt
- Nur wenige Gehminuten zur Einkaufsmeile von Hietzing

**Diese Villenwohnung bietet Ihnen einen großzügigen und ruhigen Rückzugsort und ist ideal geeignet für Familien, Diplomaten oder jene, die eine repräsentative Wohnung mit modernem Komfort und klassischer Eleganz suchen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap