

## **Repräsentative Villa am Schafberg mit Gartenidylle und Weitblick**



Vorgarten mit Blick zum Eingangsportal

**Objektnummer: 2003/11203**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	505,76 m²
<b>Nutzfläche:</b>	748,80 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	9
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	261,04 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Gesamtmiete</b>	10.890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.900,00 €
<b>USt.:</b>	990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





# kubic<sub>9</sub>k

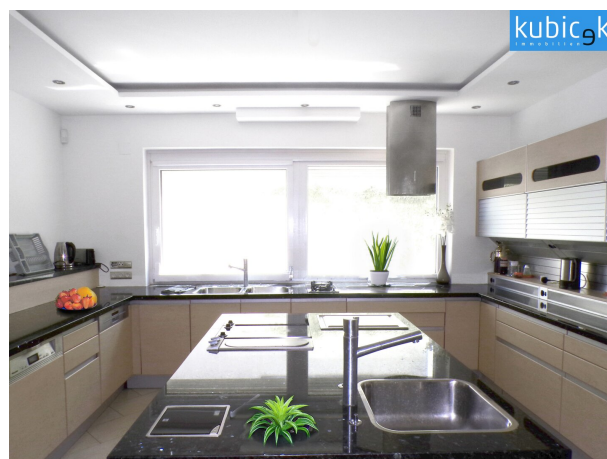
immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%

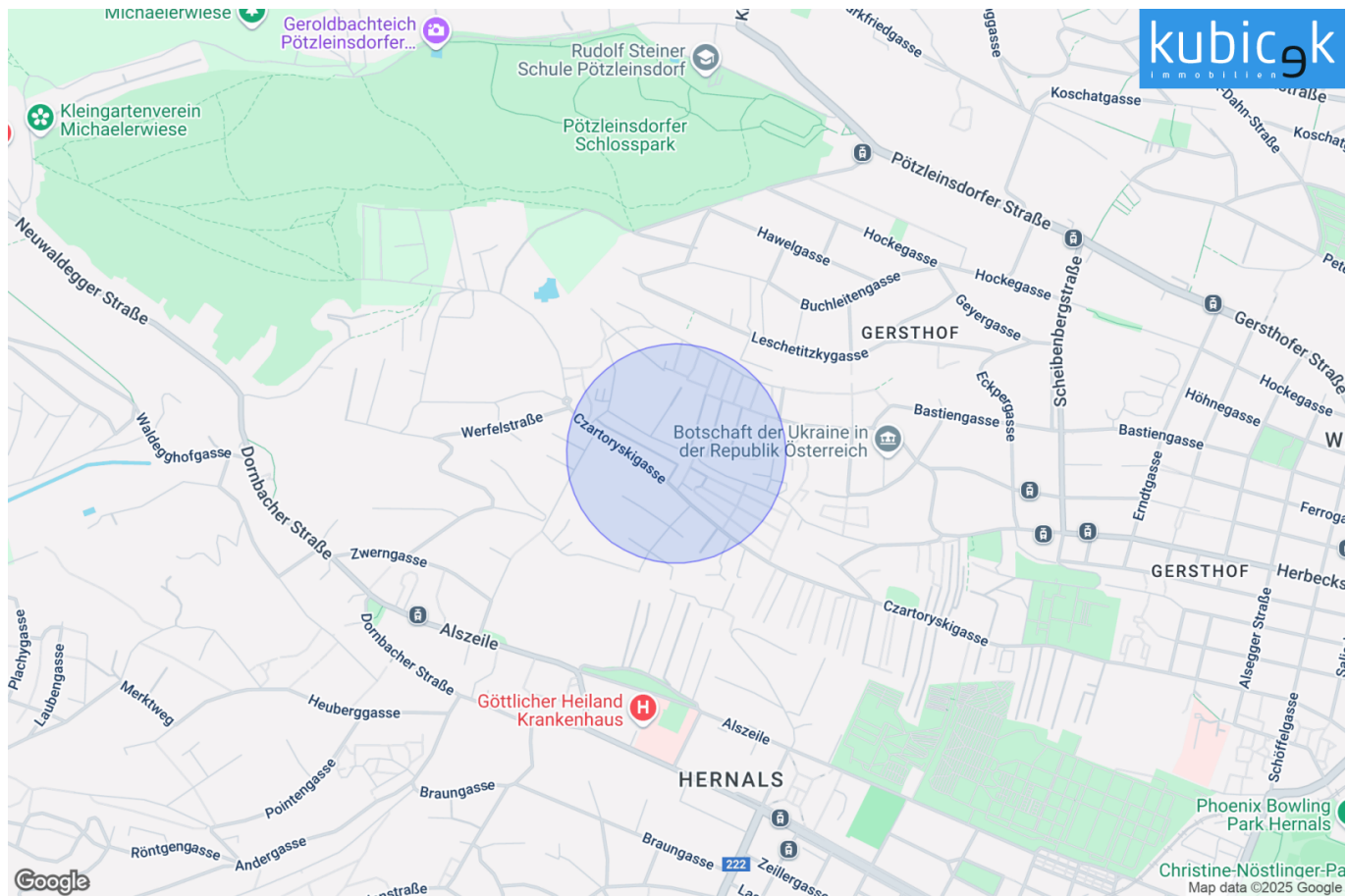


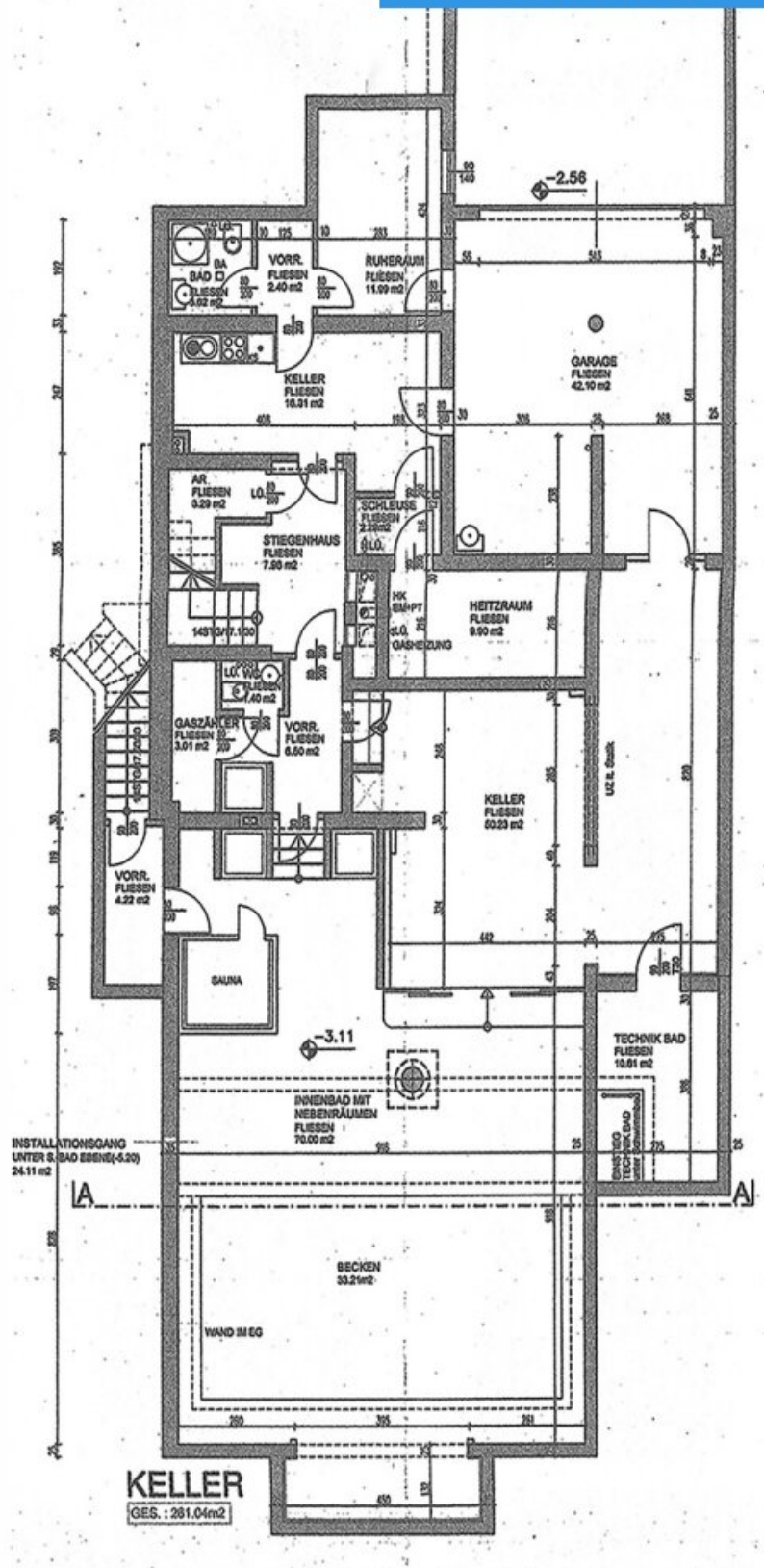


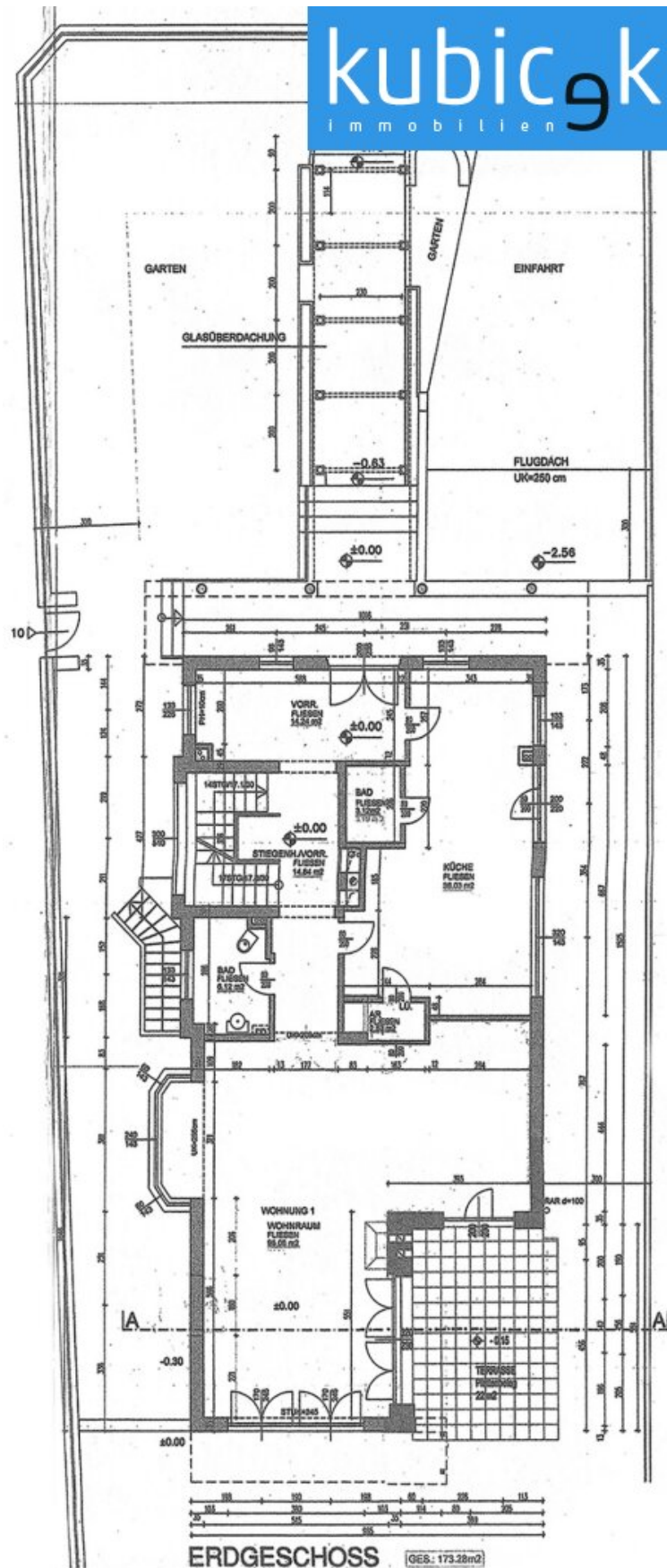


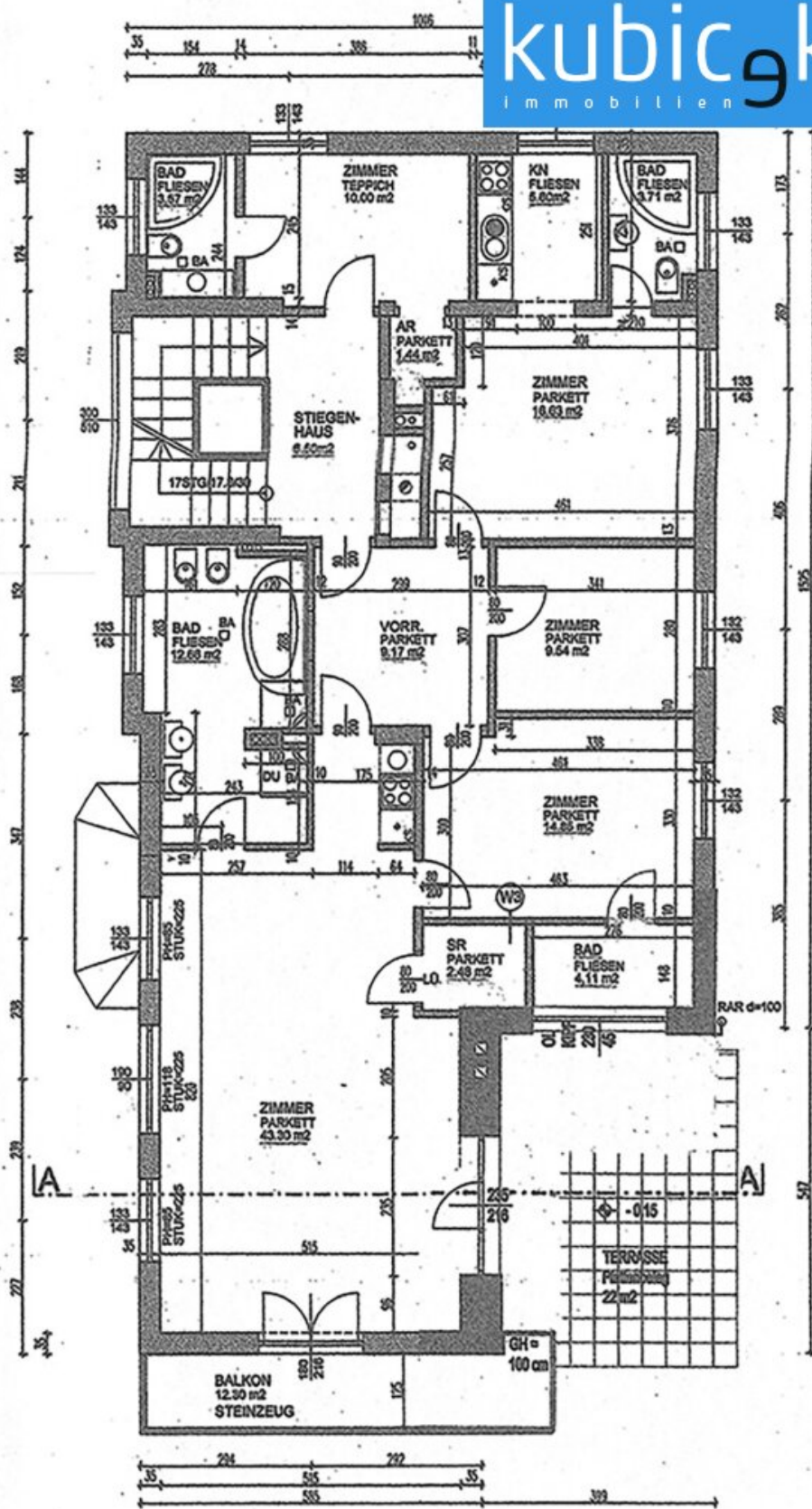




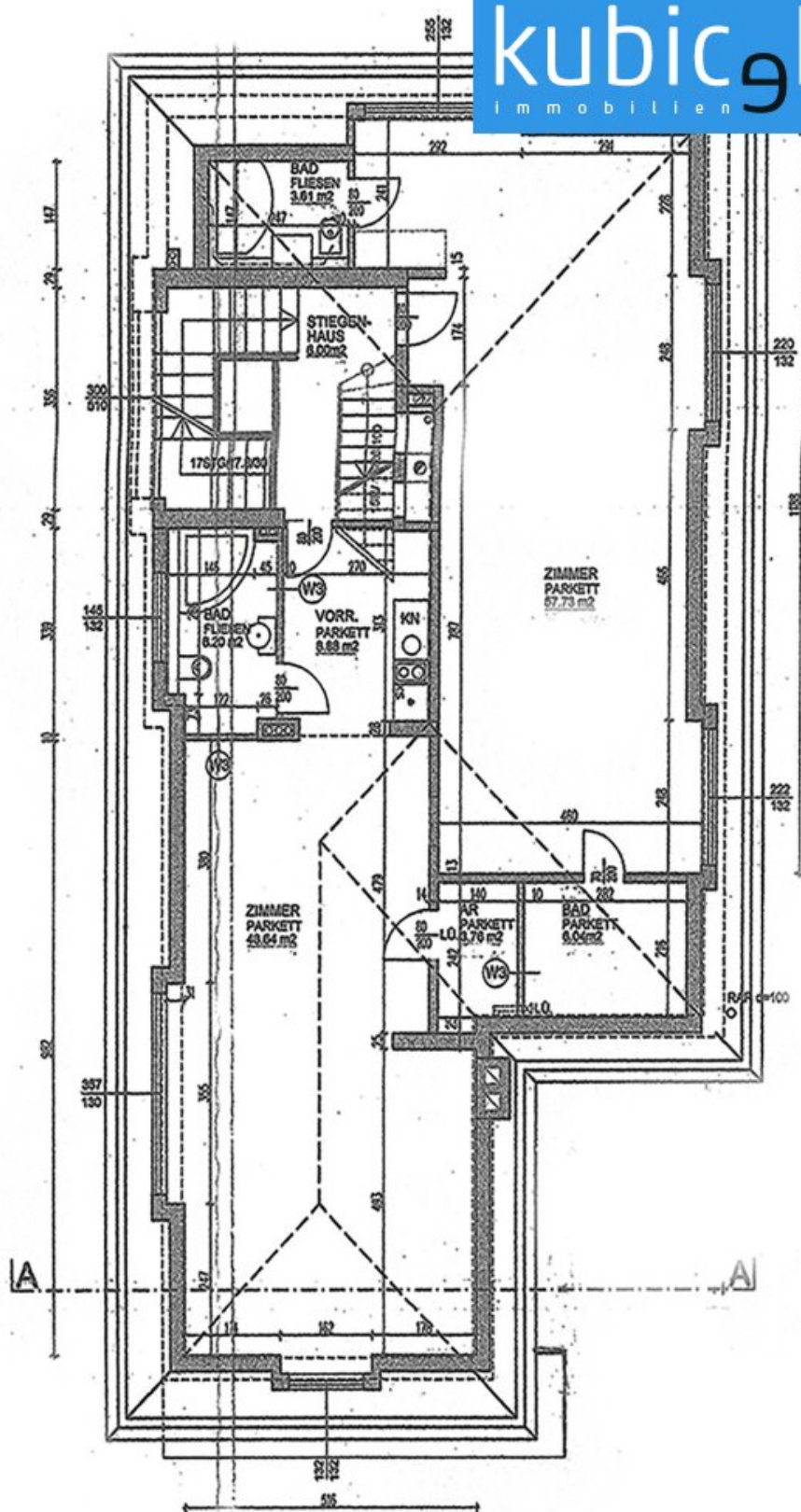






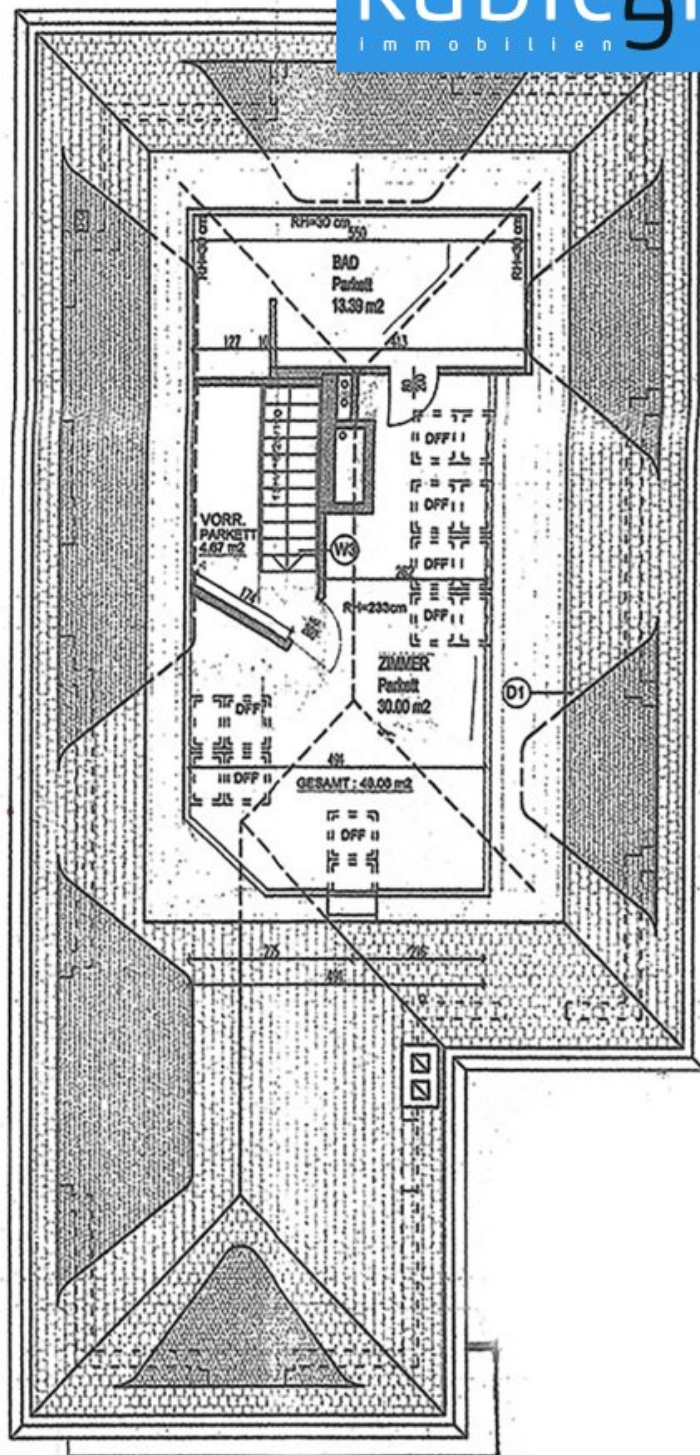


**1. STOCK** GES.: 143.58 m<sup>2</sup>



## 1. DACHGESCHOSS

GES.: 140.86m2



## 2. DACHGESCHOSS/ DACHBODEN

GES.:48.06m2

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa am Schafberg in erhöhter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks Hernals vereint stilvolle Architektur mit hochwertigster Ausstattung und traumhaftem Fernblick. Die großzügige Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, begehrten Wohngegend mit repräsentativer Nachbarschaft – ein echtes Refugium für anspruchsvolle Mieter die urbanes Leben mit höchster Wohnqualität verbinden möchten.

Das Erdgeschoss dieser exklusiven Villa beeindruckt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von rund 173 m<sup>2</sup> und einem stilvollen Entree, das mit einem offenen Marmorstiegenhaus den eleganten Charakter des Hauses unterstreicht. Vom Eingangsbereich führt der Weg weiter in den repräsentativen Wohnsalon, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur südostseitigen Terrasse mit etwa 22 m<sup>2</sup> bietet – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne. Zudem verfügt das Erdgeschoss über einen großzügigen Toilettenraum samt Waschtisch und Spiegelschrank, der höchsten Komfort und Eleganz vereint.

Die angrenzende Küche ist ein wahres Highlight für Genießer! Ausgestattet mit einer exklusiven Kochinsel, einem Induktionsherd mit verschiedenen Plattentypen, einem Teppanyaki-Grill, Dampfgarer, Backofen, Dunstabzug, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Spüle, Geschirrspüler und einem großzügigen Kühlschrank, lässt sie keine Wünsche offen. Eine praktische Speis befindet sich direkt nebenan und rundet das komfortable Raumangebot ab.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, das mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet ist - ideal für Gäste oder Personal.

Im 1.Stock mit rund 143 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon verfügen über jeweils über einen nordostseitigen Balkon sowie ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC – ein perfektes Refugium für Familienmitglieder mit Wunsch nach Privatsphäre. Das großzügige Master-Schlafzimmer bietet darüber hinaus ein eigenes Bad, eine integrierte Kochnische sowie Zugang zu einem südwestseitigen Balkon mit herrlichem Gartenblick – ein exklusiver Rückzugsort mit besonderem Flair. Zusätzlich steht ein viertes Schlafzimmer mit eigenem Duschbad und WC zur Verfügung. Ein großes Ankleidezimmer, das unabhängig von den Schlafzimmern angeordnet ist, bietet großzügigen Raum für eine elegante Garderobe und zusätzlichen Komfort.

Das 1.Dachgeschoss mit einer Fläche von rund 140 m<sup>2</sup> bietet zwei geräumige Schlafzimmer jeweils mit eigenem Badezimmer samt Dusche, Waschtisch und WC sowie eine begehbare Garderobe.

Das 2. Dachgeschoss mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche beherbergt ein weiteres großzügiges Zimmer

mit eigenem Bad und WC – perfekt geeignet als Atelier, Studio oder Gästebereich.

Die Villa ist vollständig unterkellert und verfügt über großzügige Lagerflächen sowie eine direkt begehbare Doppelgarage. Eine moderne Klimaanlage sorgt in allen Wohnbereichen für angenehmes Raumklima – ganzjährig und energieeffizient.

Zusätzlich ist die Immobilie mit einem hochwertigen Bus-System ausgestattet, das eine intelligente Steuerung ermöglicht – für maximalen Komfort und Effizienz.

### **Highlights:**

- ? Ruhige, erhöhte Lage mit Fernblick
- ? Großzügiger Wohnbereich mit Terrasse, 7 Schlafzimmer mit eigenen Bädern
- ? Balkone mit Garten- und Fernblick
- ? Doppelgarage, moderne Klimaanlage
- ? Smart-Home/Bus-System

### **Ideales Refugium für anspruchsvolle Mieter!**

**Zur Miete kommen noch die Betriebskosten, Wasser, Klima und Heizung je nach Verbrauch hinzu.**

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen! Bei Gewerblicher Nutzung kommt ein Anmietungshonorar sowie der höhere Ust. Satz von 20% hinzu.**

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **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

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap