

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 02. 06. 2023

## \*\*\*EDLE VILLA MIT 600 M2 GARTEN - ERSTBEZUG\*\*\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44184
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 19.,Döbling
<b>Ort:</b>	Wien 19.,Döbling
<b>Verkehrsanzbindung:</b>	Linie 37, 38 A

### KOSTEN

<b>Gesamtmiere (inkl. USt):</b>	€ 12.594,12
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 10.260,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 1.189,20
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 12.594,12
<b>enthaltenere USt:</b>	€ 1.144,92
<b>Kautien:</b>	3 BMM
<b>Provision:</b>	2 BMM

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	540,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	70,00 m <sup>2</sup>

WUNDERSCHÖN - HOHE RÄUME - LICHTDURCHFLUTET - GRÜNRUHELAGE  
NUTZBAR ALS FIRMENSITZ ODER ALS FAMILIENHAUS  
ERSTBEZUG NACH LIEBEVOLLER SANIERUNG

#### LAGE:

Exklusive Döblinger Grünruhelage zwischen Schreiberweg und Grinzinger Straße.

#### RAUMAUFTeilUNG / FLÄCHEN:

Wohnfläche: ca. 540 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 2000 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß: ca. 145 m<sup>2</sup> mit Garten und Terrassenfläche  
3-Zimmer (ca. 13 m<sup>2</sup> - 14 m<sup>2</sup>), großer Wohn-Küchenbereich (ca. 64 m<sup>2</sup>), 1 Badezimmer mit Wanne und Toilette, Gäste-WC, Vorraum, 1 Badezimmer mit Dusche, Technikraum, Speisekammer

1.Stock: ca. 146 m<sup>2</sup>

<b>ca.:</b>	
<b>Gartenfläche ca.:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Mietdauer Max:</b>	7 Jahr(e)
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Stellplätze</b>	2
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	7
<b>Anz. Wohneinheiten:</b>	4
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	293,20 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,85
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓

3-Zimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup> + ca. 44,5 m<sup>2</sup> Wohnsalon, 1 Küche), Badezimmer mit Wanne und Dusche und Toilette, Gäste-Toilette  
Vorzimmer, Wintergarten ca. 13,5 m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse und Abgang zum Garten

2.Stock: ca. 159 m<sup>2</sup>  
zentrales Vorzimmer rund 18 m<sup>2</sup>,  
4-Zimmer (1 großes Wohnzimmer (ca. 54 m<sup>2</sup> mit Wintergarten), 3 Schlafzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup>) große Wohnküche mit Ausgang zu kleinem Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)  
Badezimmer mit Fenster, Wanne und Toilette, Doppel-Waschtisch und  
Gäste-Toilette

3.Stock: ca. 90 m<sup>2</sup> Mansarde  
2-3 Zimmer (2 Zimmer aktuell ca. 37,5 m<sup>2</sup>/ teilbar) und 28 m<sup>2</sup>, Küche, Bad, Vorraum

## Details / Ausstattung

- Mietdauer vom 2. OG und der Mansarde auch mit Verlängerungsoption
- Hauszentralheizung
- Holzkastenfenster
- tw. Flügeltüren
- Stabparkettböden in den Wohnräumen (Ausnahme Mansarde)
- Fliesen in den Bädern (weiß und schwarz)
- Gegensprechanlage
- 3 Wasseranschlüsse im Garten

sofort bezugsfertig

Nettomiete: € 10.260,00  
Betriebskosten netto: € 1.189,09  
Umsatzsteuer: € 1.144,91 (10 %)  
Bruttomiete: € 12.594,00

Kaution: € 37.782,00  
Provision: lt. Maklerverordnung

Stellplatzmöglichkeit am Grundstück für 1 - 2 Autos

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung und sende auf Anfrage weitere Fotos zu.

Kontakt: Daniela Erlach  
Tel 004369911942229







