

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: 25. 09. 2022

VILLENETAGE MIT TRAUMBLICK ÜBER NEUSTIFT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	42637
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19., Döbling
Ort:	Wien 19., Döbling
Lage:	American International School
Verkehrsanbindung:	35 A, 35 B, 43 B, 41 A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 3.599,40
Miete (ex. USt):	€ 2.745,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 254,50
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 3.599,40
USt gesamt:	€ 599,90
Kaution:	3 MM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

In diesem geschmackvollen Haus in bester Neustifter Lage wird eine komplette Villenetage - die Bel Etage vermietet.

Es gibt nur eine weitere Wohnung in diesem Haus, der Zugang erfolgt separat, sodaß Sie größtmögliche Privatsphäre genießen.

Das Haus wurde 1970 erbaut, seit damals aber laufend renoviert, sodaß es sich heute in einem repräsentativen, sehr guten Zustand befindet.

Die Villenetage erstreckt sich über mehrere Ebenen:

Erdgeschoß:

Eingangsbereich, Garderobe, WC mit Waschgelegenheit, Einliegerwohnung mit eigenem Bad und WC (ideal geeignet für ein Aupair oder zur Nutzung als Büro).

1. Halbstock:

komplett neue Küche - mit Geräten und Stauraum super ausgestattet.

Wohnfläche ca.:	225,00 m ²
Nutzfläche ca.:	260,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	35,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Baujahr:	1968
Zimmer:	5
Stellplätze	2
Freiplatz:	
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	142,12 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,1
Boden:	Parkett
Boden:	Laminat

Ausstattung: Barrierefrei, Einbauküche, Parkplatz, Kabel Sat TV, Isolierfenster;

Das Herzstück des Hauses ist ein riesiger Raum mit Panoramafenstern zur vorgelagerten Terrasse und einer Galerie, die sich herrlich als Bibliothek eignet. Ein offener Kamin schafft wohlige Behaglichkeit. Ein weiteres Zimmer ist jetzt direkt an den Wohnraum angeschlossen. Dieser Bereich könnte aber auch ganz leicht wieder getrennt werden.

Das Highlight ist die ca. 35m² große Terrasse, von der Sie einen herrlichen Blick über Neustift und die Weinberge haben.

1. Obergeschoß:
Vorraum, Arbeitszimmer, Badezimmer, WC, begehbare Garderobe

Dachgeschoß:
2 Zimmer

Durch die Anordnung der Räume (ca. 230m²) über mehrere Ebenen wirkt die Villenetage eher wie ein eigenes Haus.

Die technische Ausstattung des Hauses ist sehr gut: Hauszentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Astra (Digital), SAT-Anschluss, Telefon/Internetanschluss vorbereitet, Sprechanlage, Außenbeleuchtung, 2 mit Schranken sperrbare Kfz-Abstellplätze vor dem Haus. Heizung/Warmwasser, Außenbeleuchtung wird nach Verbrauch berechnet. (Thermomatic-Wärmezähler)

Die Kosten für Heizung/Warmwasser, Strom und die Außenbeleuchtung werden verbrauchsabhängig zusätzlich zu den Mietkosten verrechnet.

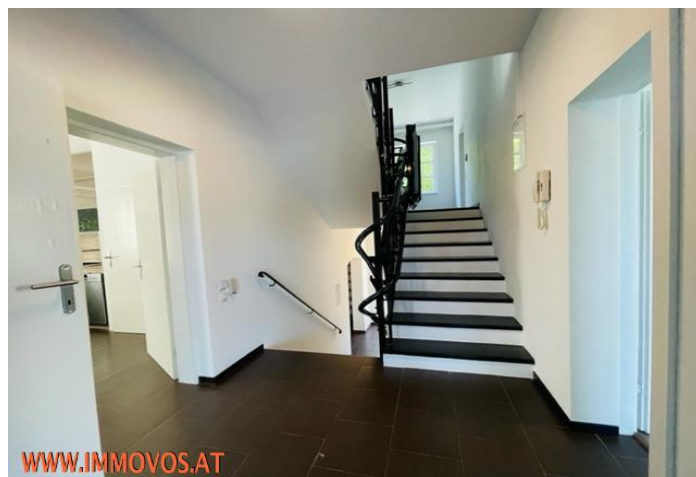
3 MM Kautions, Mietvertrag auf fünf Jahre, Verlängerung möglich.

Bezug ab Mietvertrag möglich.

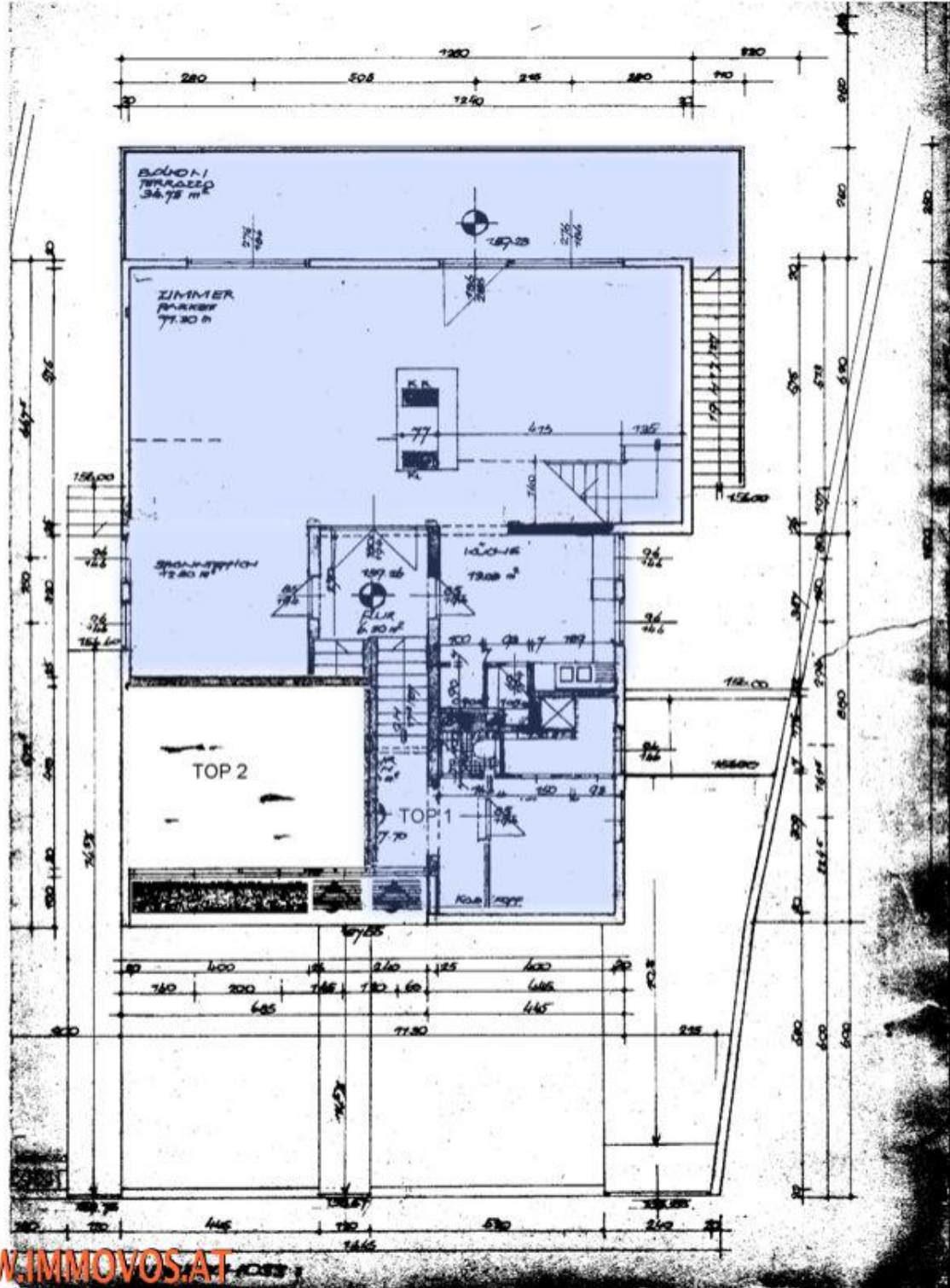
Das Haus liegt an einer der besten Adressen in Neustift. Zur amerikanischen Schule sind es wenige Gehminuten. Die Buslinien 35A, 35B, 43B, 41A befinden sich in der Nähe. Das Zentrum von Neustift ist zu Fuß gut erreichbar und der Wienerwald mit seinen tollen Erholungsmöglichkeiten liegt unmittelbar vor der Haustür.

Sie wohnen in einer schönen Grünruhelage und sind doch in ca. 25min in der Innenstadt.

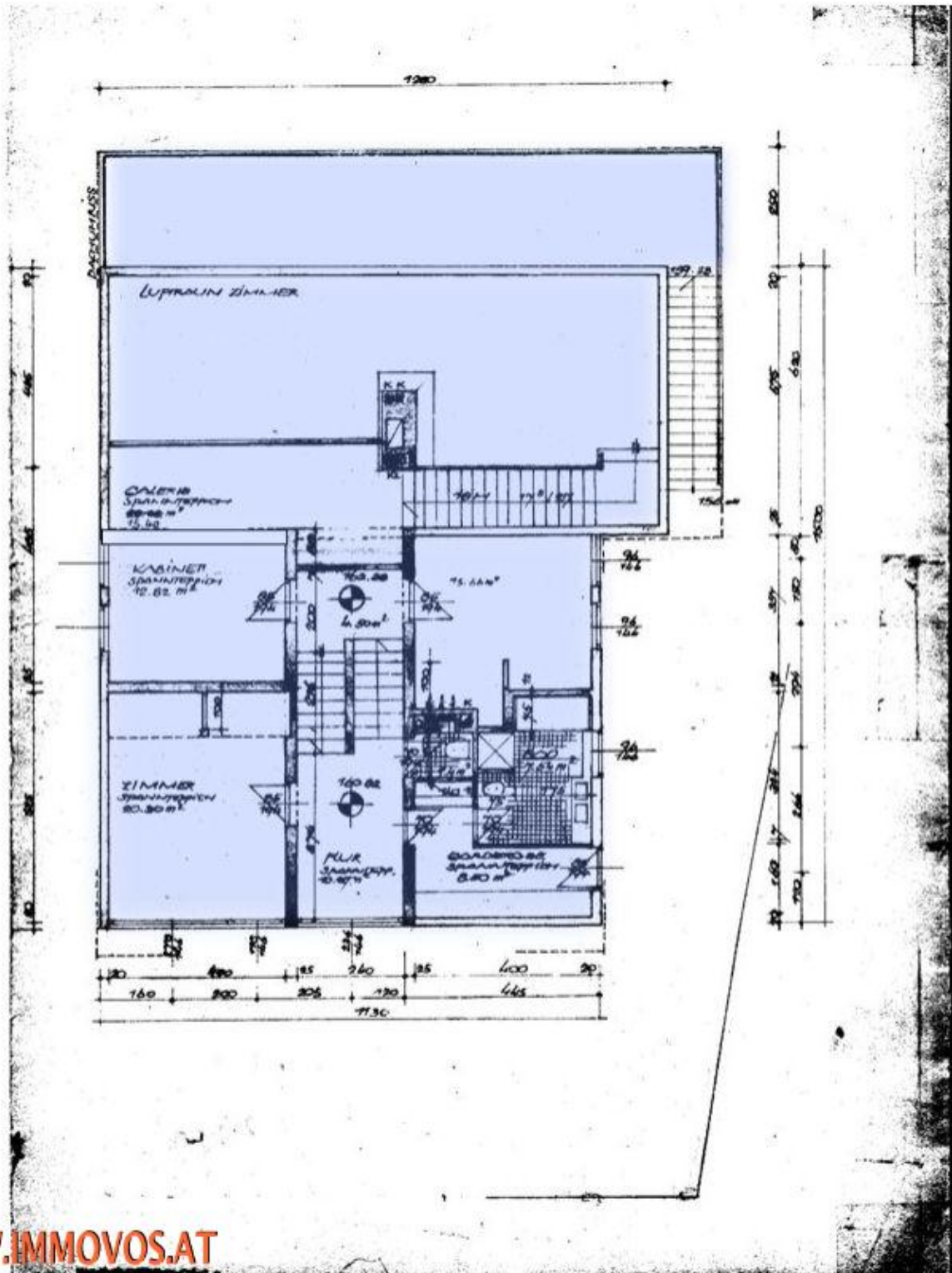
Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. +43 69911942229







WWW.IMMOVOS.AT



WWW.IMMOVOS.AT