



Die Villa 127 in Mauer

¹⁰⁰₁₀₄⁰⁴ 3723/813

Objektnr.



ca. 1910

Baujahr



300 m²

Wohnfläche



906 m²

Grundstücksfläche



12

Zimmer

Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine im Jahre 1910 errichtete und wunderschön restaurierte Jugendstilvilla. Das ca. 900m² große Grundstück ist in unmittelbarer Nähe des Maurer Hauptplatzes gelegen.

Hier gehts zum Video: <https://www.youtube.com/watch?vjggX2yRXIJM>

bAUFTEILUNG - 3 Etagen/bSouterrain - ca. 146 m² Nutzfläche

- Aufgeteilt auf zwei Geschäftslokale, Teeküche, zwei Abstellräume und ein WC.

Erdgeschoss - ca. 155 m² Wohnfläche, bestehend aus:

- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse (ca. 13 m²) und zum Garten
- 3 Schlafzimmer
- große Designerküche inkl. Küchengeräte (mit Fenster)
- 2 Badezimmer mit einer Badewanne sowie Dusche, Bidet, WC und Waschbecken.
- 3 WCs

Obergeschoss - ca. 145 m² Wohnfläche besteht aus:

- 3 Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 21 m²) mit Zugang zum Garten
- geräumiger Wohnsalon
- große Designerküche inkl. Küchengeräte
- 2 Badezimmer mit einer Badewanne sowie Dusche, WC und Waschbecken
- 2 WCs

Gartenfläche: ca. 450 m²

Aktuell als Ganzes vermietet an Top 2

bVERMIETUNG/bSouterrain

- befristet gewerblich an zwei Mieter vermietet
- Befristung: bis Januar und November 2026
- Hauptmietzins (netto): 1.390 exkl. BK und MwSt.

Erdgeschoss

- befristet vermietet
- Hauptmietzins (netto): 1.764,77 exkl. BK und MwSt.

Obergeschoss

- Leer
- Hauptmietzins (netto) letzter Mieter : (1.450,-- exkl. BK und MwSt.)

Dachboden:

Der ausbaufähige Dachboden ist über die Terasse der OG-Wohnung bzw. auch direkt über die OG-Wohnung zu

erreichen und bietet Ihnen eine zusätzliche Fläche von 61m² an Wohnraum .

bOBJEKTBESCHREIBUNG/bGrundstücksfläche: ca. 906 m²

Gartenfläche: ca. 460 m²

Gesamtnutzfläche (inkl. Stiegenhaus und Terrassen): ca. 432 m²

Wohnfläche (EG 1.Stock): ca. 300 m²

Heizung: Zentralheizung mit Gas und Kamin / Fußbodenheizung im ganzen Haus

Keller: Voll-Unterkellert

Die Wohn-bzw. Schlafräume sind mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgelegt.

Nass-Räume sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Dachboden : Ausbaufähig

bINFOS/bEs bestehen keine zusätzlichen Investitionsgründe.

bLAGE/bÖffentlicher Verkehr & Infrastruktur:

Buslinien: 56A, 56B & 60A

Straßenbahnlinie: 60

Grünanlagen / öffentliche Parkanlagen und Umgebung:

- Maurer Rathauspark
- Ölzelpark
- Maurer Hauptplatz

Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf uvm. finden Sie in der Umgebung.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen auf Anfrage zu.

KAUFPREIS: 2.000.000,-

Wir freuen uns Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass zum Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht und wir als Doppelmakler tätig sind.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

1,5% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte stehen wir Ihnen unter 43 1 720 129 211 oder unter 43 664 524 96 11 gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.catchyourhome.at

Engerthstraße 227, 1020 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Fax: 43 1 720 129 211 DW 89table

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

td Heizwärmebedarf: /td

td 150.0 kWh/(m²a) /td

td /td

td /td

/tr

tr

td Klasse Heizwärmebedarf: /td

td D /td

td /td

td /td

/tr

/table

Flächen

Wohnfläche	300 m²
Grundstücksfläche	906 m²
Nutzfläche	432 m²
Kellerfläche	146 m²
Zimmer insgesamt	12
Badezimmer	4
Separate WCs	6
Etage	EG
Stellplätze	3
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	3
Terrassen	2
Balkon-/Terrassenfläche	34 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1910
Zustand	gepflegt
Alter	Altbau
Bauweise	Massiv
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

Heizungsart	Fußbodenheizung
-------------	------------------------

Preise

Kaufpreis	2.000.000 €
Käuferprovision	3.00 %
MwSt.-Satz	20 %
Nettorendite (% , ist)	1,90

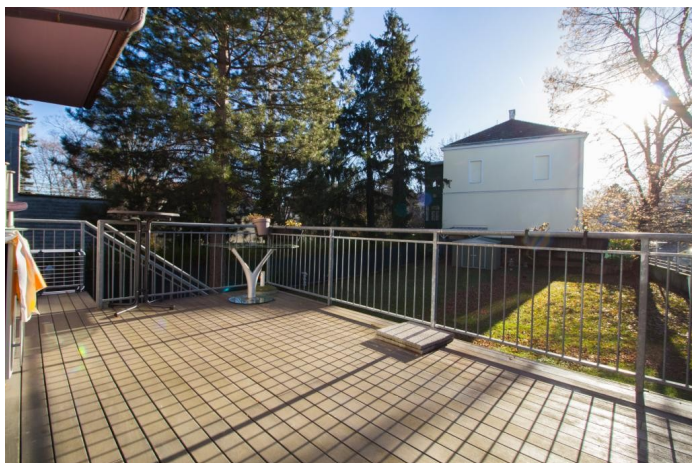
Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	150,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	D

Impressionen



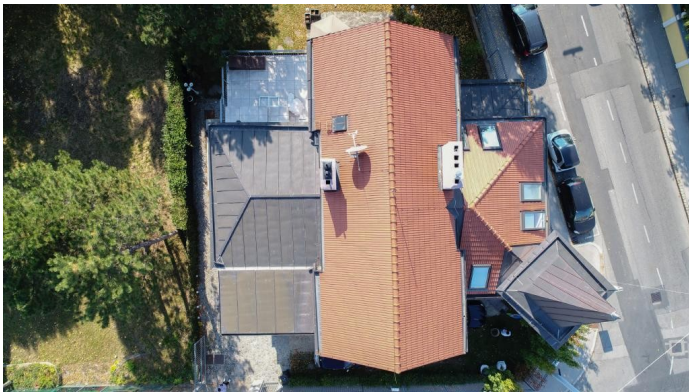
Catch Your Home
Die Villa 127 in Mauer



Catch Your Home
Die Villa 127 in Mauer



Catch Your Home
Die Villa 127 in Mauer



Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**
Telefon **+43 1 720 12 92 11**
Mobil **+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen **www.cyh.at**