Catch Your Home
CYH
IMMOBILIEN

Die Villa 127 in Mauer

3723/813	ca. 1910	300 m²	906 m²	12
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	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?vjjgX2yRXIJM

bAUFTEILUNG - 3 Etagen/bSouterrain - ca. 146 m² Nutzfläche
- Aufgeteilt auf zwei Geschäftslokale, Teeküche, zwei Abstellräume und ein WC.

Erdgeschoss - ca. 155 m² Wohnfäche, 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
- Ölzeltpark
- 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
tdHeizwärmebedarf:/td
td150.0 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdD/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**

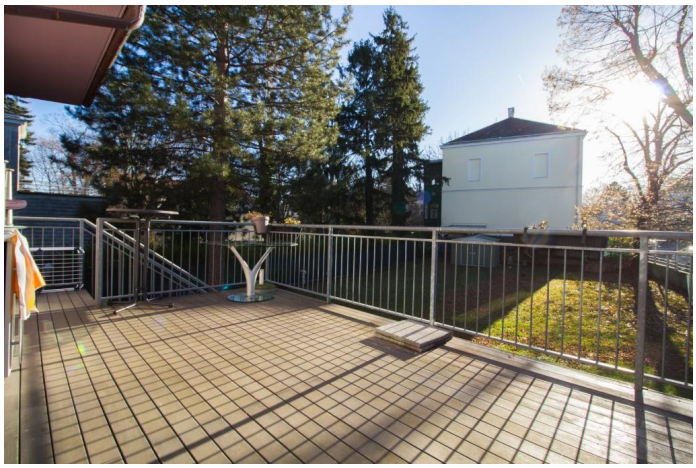
Preise

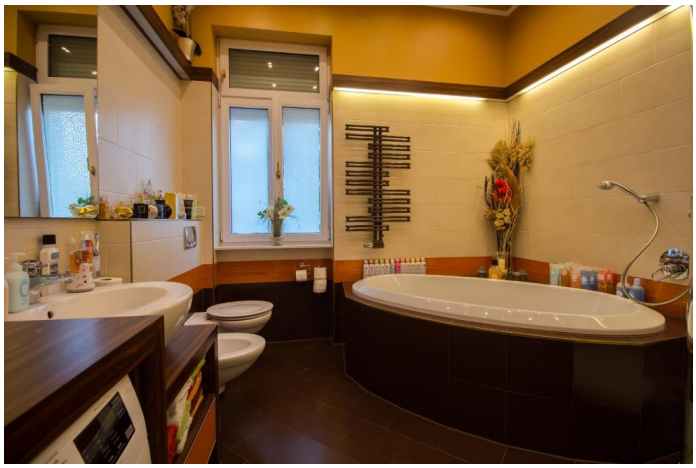
Kaufpreis	**2.000.000 €**
Käuferprovision	**3.00 %**
MwSt.-Satz	**20 %**
Nettorendite (%, ist)	**1,90**

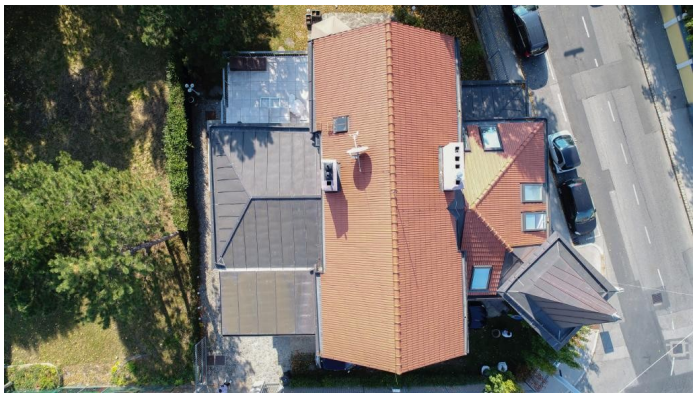
Energieausweis

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

Impressionen







Kontakt

Angelo Dzakula

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

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