



## Villa mit viel Potenzial Ideal als Gruppenpraxis 11,5 Zimmer 1130 Wien

<sup>100</sup>  
<sup>1010</sup>  
<sub>04</sub> 3723/2140

Objektnr.



ca. 1903

Baujahr



464 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche



11,5

Zimmer

## Die Immobilie

Vermietet wird eine Villa mit einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einer Nutzfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> auf vier Stockwerke aufgeteilt.

11 ganze Zimmer und eine tolle Aussicht von der Dachterrasse.

3 Parkplätze sind bereits in der Miete inkludiert und ersparen Ihnen somit Zeit und zusätzliche Kosten.

Obwohl Sie sich hier in einer Grünlage befinden, erreichen Sie das Stadtzentrum ziemlich schnell.

Ideal als Gruppenpraxis oder Ordination geeignet!

Objektbeschreibung:

- Baujahr: ca. 1903
- Nutzfläche: ca. 375 m<sup>2</sup>
- Heizung: Zentralheizung mit Gas
- Böden: Laminat, Fliesen, Parkett, Steinboden
- 4 Stockwerke
- 11,5 Zimmer
- 3 Autostellplätze

Die Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: 3 Zimmer, Vorraum, WC, Treppenaufgang
- 1. Stockwerk: WC, 2 kleinere Zimmer, 2 größere miteinander verbundene Zimmer
- 2. Stockwerk: WC, Bad mit Wanne, Küche, 2 miteinander verbundene Zimmer, Balkon
- Dachgeschoss: Bad mit Dusche, 3 Zimmer, Dachterrasse

Besonderheiten:

- Flügeltüren in allen Wohnbereichen
- ca. 30m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Balkon
- Kleiner Safe
- Serveranschlüsse vorhanden

Mietvertragsdauer: 5 bis 10 Jahre

Gesamtmiete: 6.500,- inkl. Betriebskosten, Parkplätze und 20% MwSt.

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM 20% MwSt.

Befristung: 5 bis 10 Jahre

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 54A ca. 25m
- U-Bahn U4 von Hietzing/Unter St. Veit/Ober St. Veit ca. 1.650m

- Autobahnanschluss ca. 4 km
- Straßenbahn ca. 250m
- Bahnhof ca. 750m

Infrastruktur:

- Apotheke 575m
- Arzt 700m
- Krankenhaus 600m
- Supermarkt 400m
- Bäckerei 600m
- Einkaufszentrum ca. 4 km
- Schule 475m
- Kindergarten 375m
- Universität ca. 1 km
- Bank 650m
- Post ca. 1 km
- Polizei 650m

Nebenkosten:

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM 20% MwSt.

Befristung: 5 bis 10 Jahre

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

www.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Fax: 43 1 720 129 211 DW 89tabletr

td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdMiete /td

td/td

td5416,67/td

tdzzgl 20% USt./td

/tr

|              |  |
|--------------|--|
|              |  |
| Umsatzsteuer |  |
|              |  |
| 1083,33      |  |
|              |  |
|              |  |
|              |  |
|              |  |
| Gesamtbetrag |  |
|              |  |
| 6500         |  |
|              |  |
|              |  |

Flächen

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Grundstücksfläche       | 464 m² |
| Nutzfläche              | 375 m² |
| Bürofläche              | 375 m² |
| Zimmer insgesamt        | 11,5   |
| Separate WCs            | 3      |
| Balkone                 | 1      |
| Terrassen               | 1      |
| Balkon-/Terrassenfläche | 32 m²  |

Zustand & Erschließung

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | ca. 1903 |
| Zustand | gepflegt |
| Alter   | Altbau   |

## Sonstiges

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Immobilie ist verfügbar ab | <b>sofort</b> |
| Mindest-Mietdauer (Jahre)  | <b>5.0</b>    |
| maximale Mietdauer (Jahre) | <b>10.0</b>   |

## Ausstattung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Heizungsart        | <b>Zentralheizung</b> |
| Befuerung          | <b>Gas</b>            |
| Sicherheitstechnik | <b>Alarmanlage</b>    |

- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ teilmöbliert

## Preise

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Gesamtmiete  | <b>6.500 €</b>  |
| Gesamtkosten | <b>6.500 €</b>  |
| Kaution      | <b>19.500 €</b> |
| MwSt.-Satz   | <b>20 %</b>     |

## Energieausweis

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Primärenergieträger | <b>Gas</b> |
|---------------------|------------|

## Impressionen





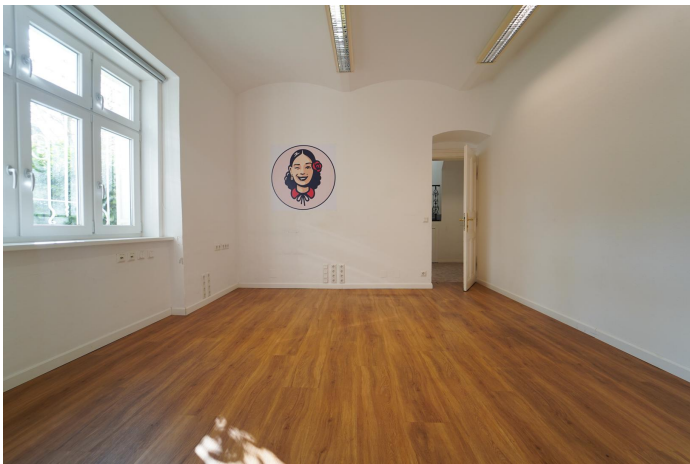


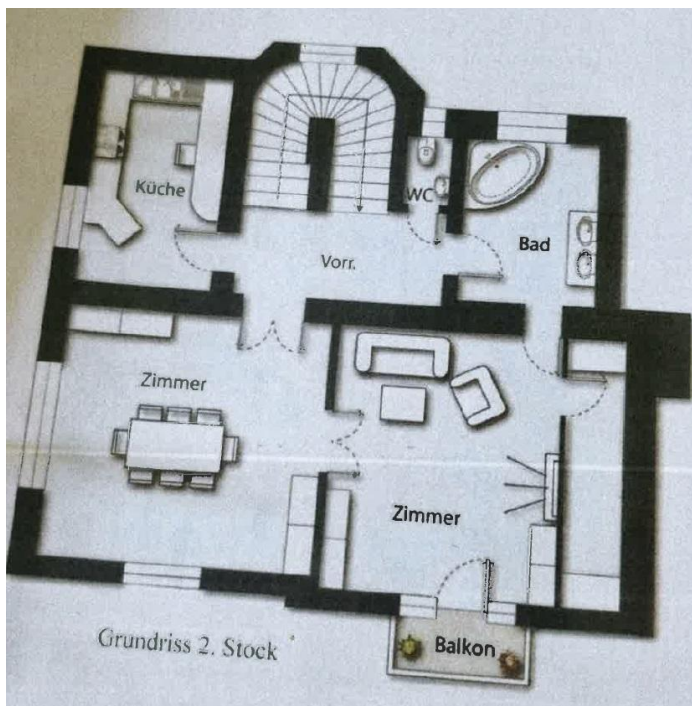


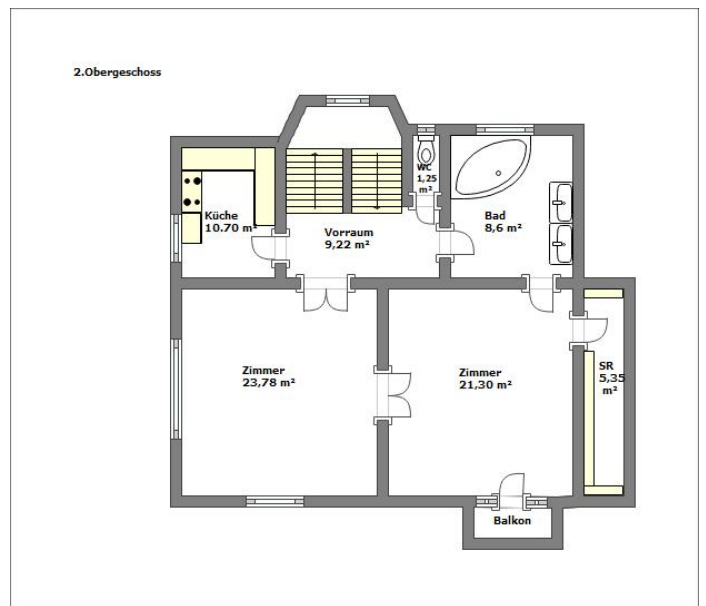
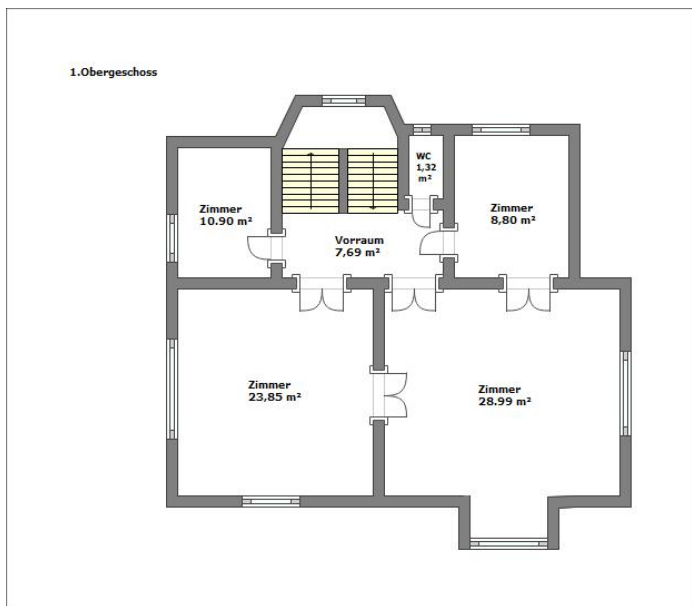
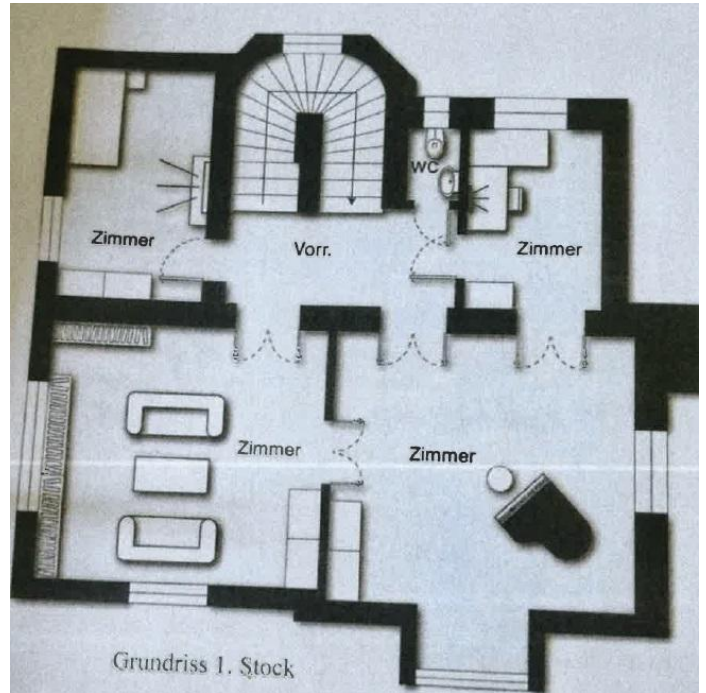
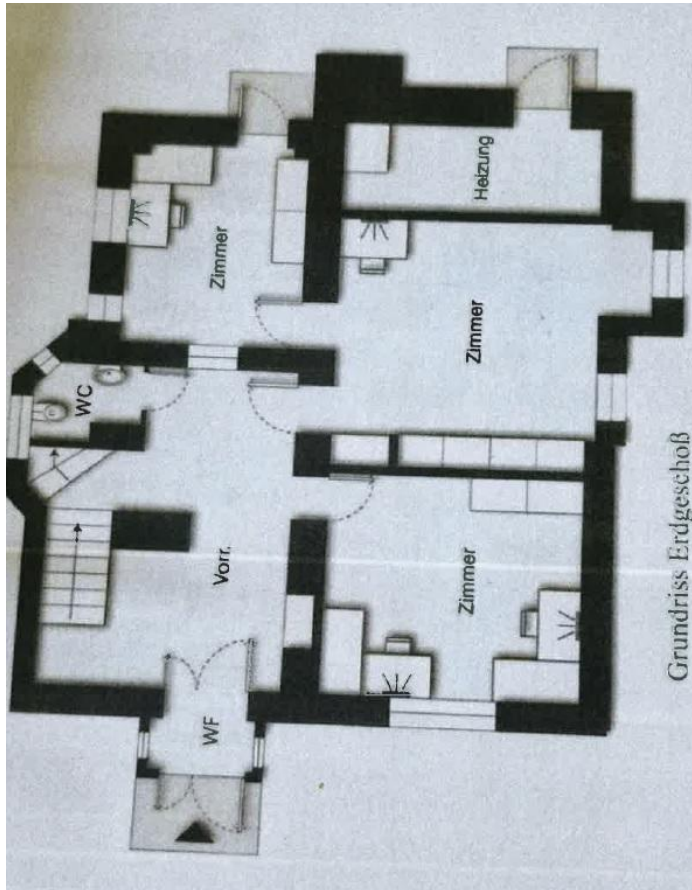


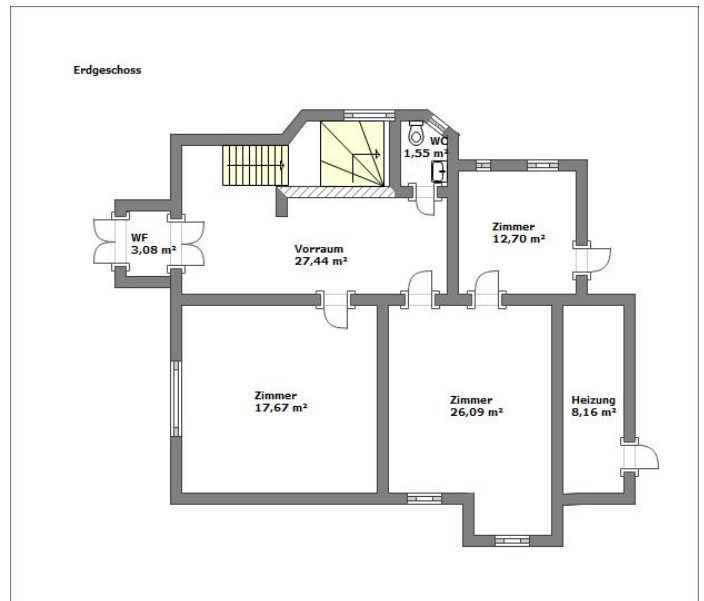
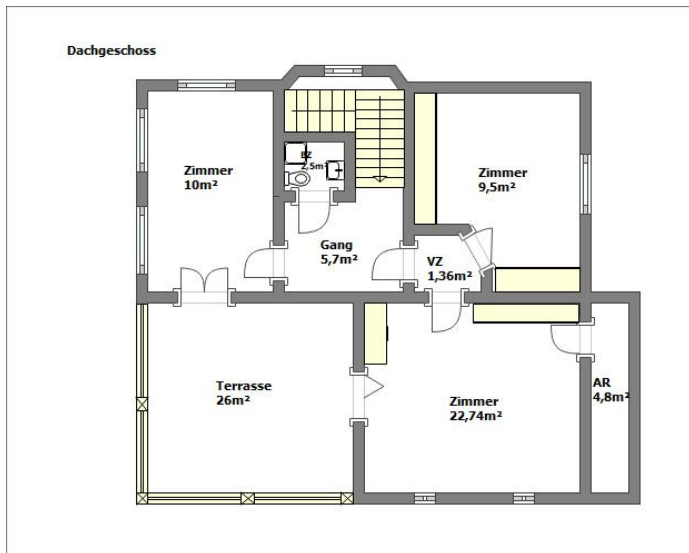












## Kontakt

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**