

▲ 1190 Wien, Villa-Wassermann

Revitalisierte Designvilla-317m² Nutzfläche, 190m² Garten in Kassgraben – Ein Juwel in Döbling



▲ HARD FACTS

Wohnfläche ca.:	317 m²
Garten ca.:	190 m ²
Terrassen ca.:	70 m ²
Garagenplätze ca.:	3 Stk.
Schlafzimmer:	5 Stk.
Fläche Wohn-Esszimmer ca.:	113 m ²
Aufzug:	Personenlift
Boden:	Fliesen, Parkett
Stockwerke:	KG, EG, 1.OG, 2. OG
Denkmalschutz	

Bruttomiete:	EUR 9.996,02
Betriebskosten netto:	EUR 1.037,29
Mehrwertsteuer:	EUR 908,73
Kautions:	EUR 31.000
Mietdauer:	5 Jahre



▲ OBJEKTDESCHEIBUNG

Die wunderschöne, revitalisierte Villa Wassermann, ein architektonisches Meisterwerk von Oskar Strnad aus dem Jahr 1915, erstrahlt nun in neuem Glanz. Diese Villa wurde im Jahr 2021 von einem renommierten österreichischen Bauunternehmen erfolgreich restauriert. Mit einer großzügigen Nutzfläche von etwa 317 m², Terrassen von ca. 70 m² mit Blick über Wien und einem bezaubernden Garten von etwa 190 m² ist diese Villa ein wahres Prunkstück.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladendes Vorzimmer
- Großer Garderobenraum für Kleidung
- Zusätzlicher Abstellraum für Ordnung und Stauraum
- Moderne Toilette
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 73,24 m²)
- Aufzug für bequemen Zugang
- Direkter Zugang zur Terrasse und dem malerischen Garten

1. Obergeschoss:

- Zwei stilvolle Schlafzimmer jeweils mit Badezimmer
- Eigene Terrassen für ein Schlafzimmer
- Zwei zusätzliche Räume für Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer
- Weiterer Aufzugseinstieg für höchsten Komfort

2. Obergeschoss:

- Ein weiteres Schlafzimmer
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Großes Wohnzimmer/Schlafzimmer (ca. 41 m²)
- Zugang zur atemberaubenden Dachterrasse (ca. 26 m²) mit Blick über Wien

Keller:

- Großzügiger Kellerraum (ca. 40 m²)
- Ideal als Abstellraum oder Fitnessbereich nutzbar



▲ Ausstattungshighlights:

- Die Villa ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine hochmoderne Loxone (BUS-System) Steuerung.
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.
- Zentralheizung mit Tiefenbohrung.
- Eine exklusive Tischlerküche ist vorhanden.
- Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet.
- Ein hochwertiger Fischgrätenparkettboden erstreckt sich durch die Räumlichkeiten.
- Weitere Annehmlichkeiten ergänzen den zeitgemäßen Luxus.



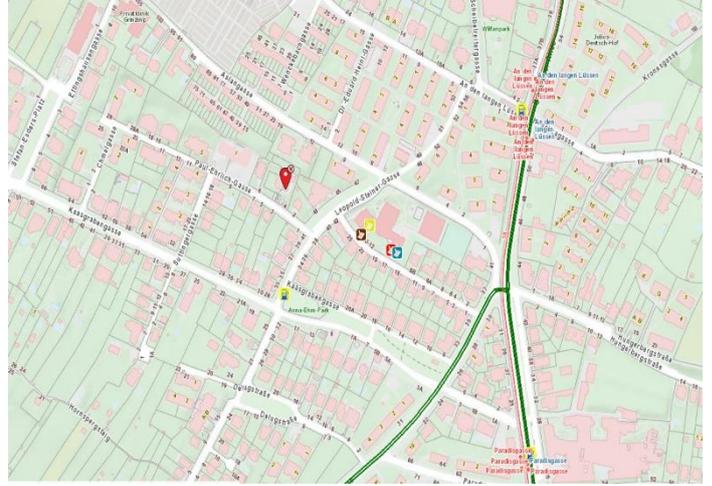
Die Energieversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche Zentralheizung im angrenzenden Neubau, bei der die Wärme durch Tiefenbohrung erzeugt wird. Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen derzeit (2023) monatlich EUR 740,17 EUR zusätzlich zur Bruttomiete.

Zu diesem Anwesen gehören insgesamt drei Stellplätze. Zwei Stellplätze sind im angrenzenden Neubau bequem erreichbar, während sich ein weiterer Stellplatz vor dem Haupteingang des Grundstücks der Villa befindet.

Wir geben Visionen Raum
www.vph-wien.at

▲ LAGE

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt in unmittelbarer Nähe des Wilfanparks und der Cobenzlgasse. Hier können Sie die traditionelle Wiener Heurigenkultur in den großzügigen Wiener Weingärten erleben. Der Cobenzl, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, bietet eine beeindruckende Aussicht über Wien und ist ideal für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltungen. Trotz der ruhigen Lage am Stadtrand ist die Wiener Innenstadt öffentlich in nur 30 Minuten mit den Linien 38 und U4 erreichbar.



▲ ABLÖSE

Die exklusiven Möbel, die das einzigartige Flair dieser Villa unterstreichen, können vom Vormieter übernommen werden. Einzelheiten zur Möbelablöse können vor Ort besprochen werden.

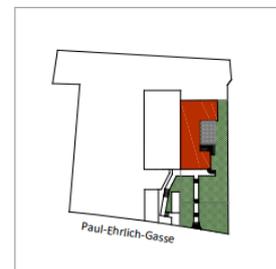
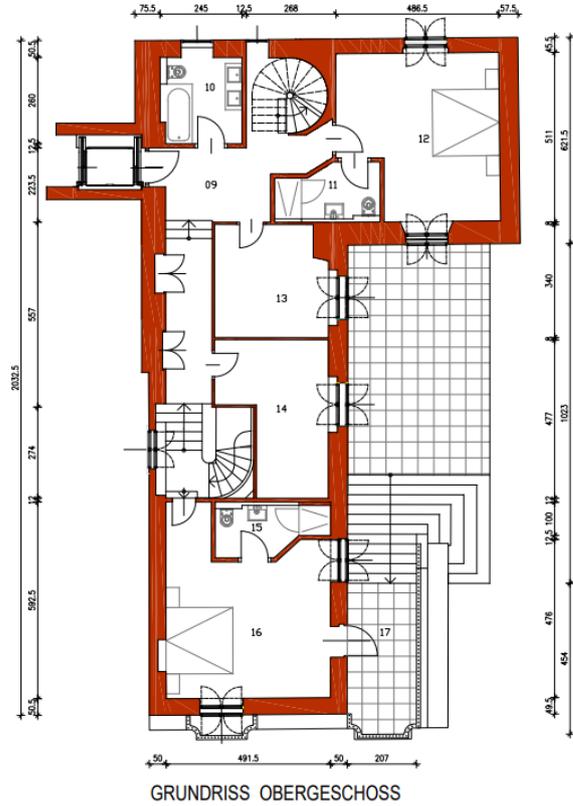
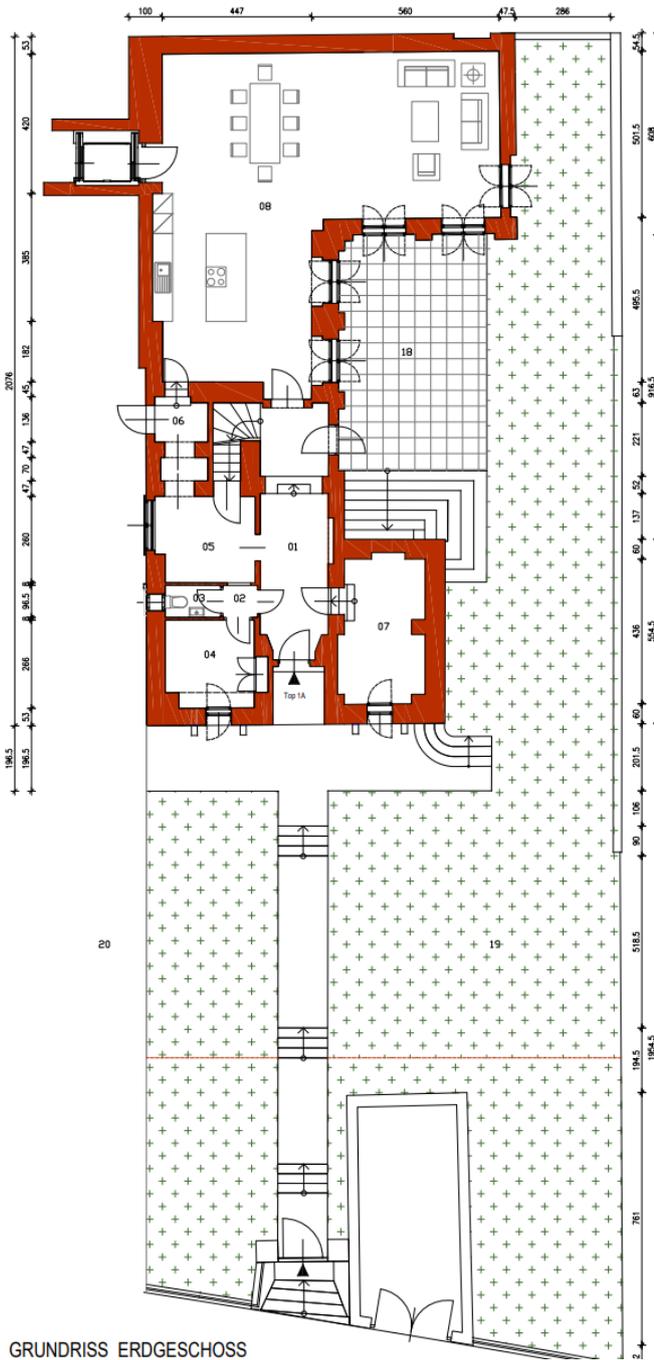
KONTAKT

Bilder und Beschreibungen können nur einen ersten Eindruck vermitteln. Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Villa persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43-676-373-88-42** oder per E-Mail unter **hudecek.m@vph-wien.at**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

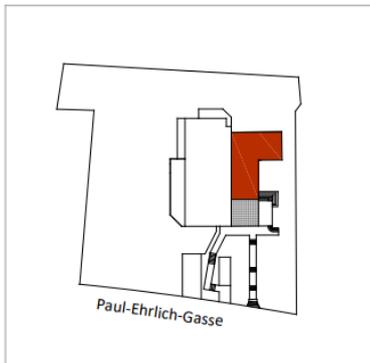
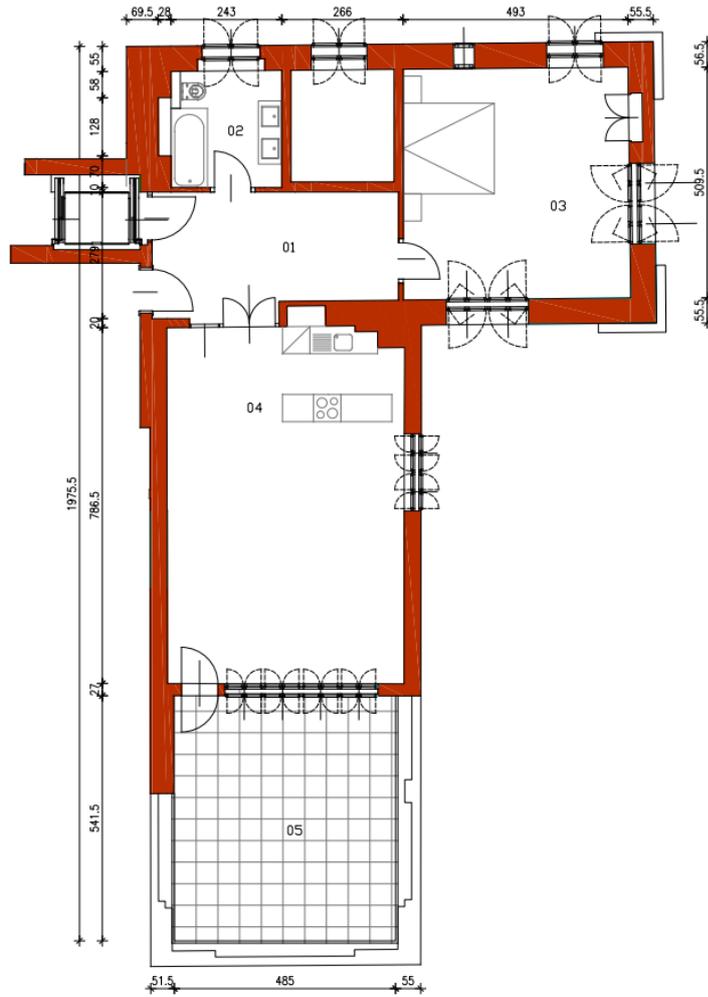


▲ GRUNDRISSE

Erdgeschoss + 1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



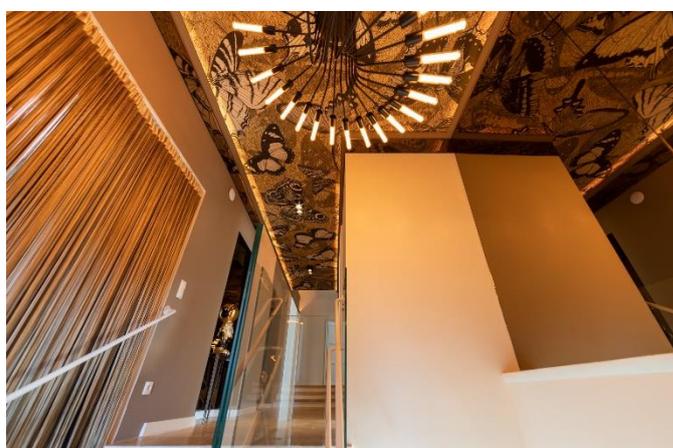
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

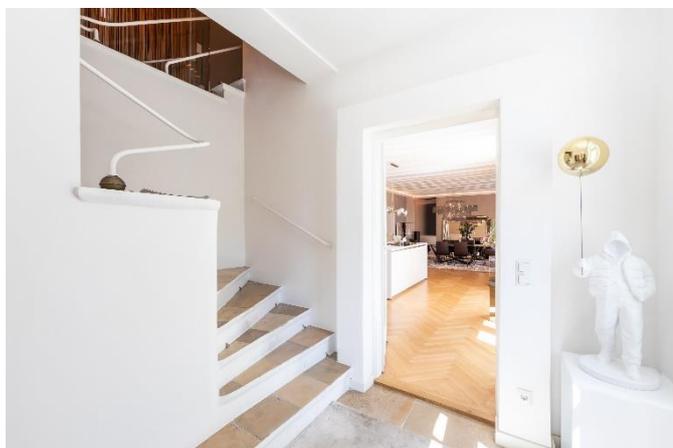


▲ **FOTOS**









Wir geben Visionen Raum
www.vph-wien.at