



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Erna Bruckner

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



REPRÄSENTATIVE ALTBAUVILLA MIT TERRASSE UND GARTEN IN TOP LAGE

Datum: 29. 08. 2025



Überblick

Objektnummer: 2417/9234
Vermarktungsart: Miete
Objektart: Haus
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 19., Döbling
Ort: Wien
Nähe: Agnesstraße
Lage: Stadtrand
Beziehbar ab: 1. JUNI

Kosten

Miete: € 4.950,00 (pro Monat)
Kaution: € 15.000,00

Beschreibung

REPRÄSENTATIVE ALTBAUVILLA MIT TERRASSE UND GARTEN IN TOP LAGE

Diese charmante Villa befindet sich in der Nähe des Wienerwaldes in sehr gefragter Wohnlage, und bietet eine Wohnfläche von 240 m².

Bei der umfangreichen Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden.

Die Wohnfläche von 240m² gliedert sich in:
Erdgeschoss: Windfang, Vorzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche mit Speisekammer, Wintergarten, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Bidet und WC, separates WC, Terrasse

Obergeschoss: Galerie, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC, 1 WC extra



Flächen

Wohnfläche:	ca. 240,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 500,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	5
WC's:	7
Terrassen:	60
Dachterrassenfläche:	ca. 60,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	2,00
Unterkellert:	Ja
Sauna:	Ja
Wintergarten:	Ja
Gartennutzung:	Möglich
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Bad:	Ja
Geschirrspüler:	Ja
Alarmanlage:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
Heizwärmebedarf:	129 kWh/m ² /Jahr

Abstellraum, eine ca. 60 m² große Terrasse mit Zugang zum Garten.

Souterrain: Wohnraum mit integrierter Küche, Badezimmer mit Badewanne, WC

Keller: Vorräum, Dampfbad, Sauna, Dusche, Ruheraum, WC

Diese hochwertig sanierte Altbauvilla präsentiert die gehobene Ausstattung mit Kamin im Wohnzimmer, Küche komplett mit allen Geräten, Wintergarten mit Fußbodenheizung, Parkettböden, Fußbodenheizung und Radiatoren, eine ca. 60m² große, südseitige ausgerichtete Terrasse im Obergeschoß mit Zugang in den ca. 200 m² großen Garten, in dem sich eine Gartenhütte befindet, Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Zugang zum Garten, Alarmanlage, Videoüberwachung, Sat-Anlage, Safe. Weiteres stehen zwei Garagenabstellplätze zur Verfügung.

Der monatliche Mietzins beinhaltet: Nettomiete und Umsatzsteuer.

Verbrauchskosten wie Strom- und Heizkosten, Wasser, Müll, Haushaltsabgabe, Internet, Telefon, Haushaltsversicherung werden gesondert mit dem jeweiligen Anbieter verrechnet.

Um Sie bemüht:
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email:
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9234



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

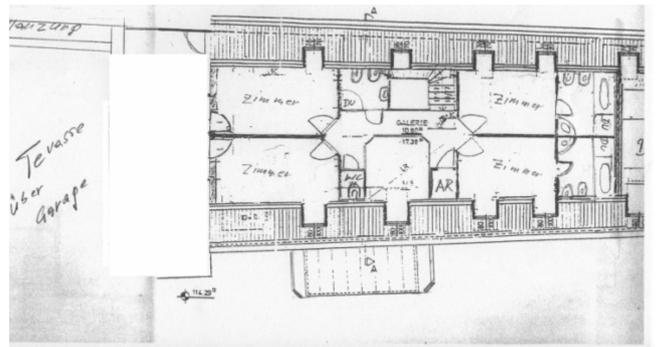
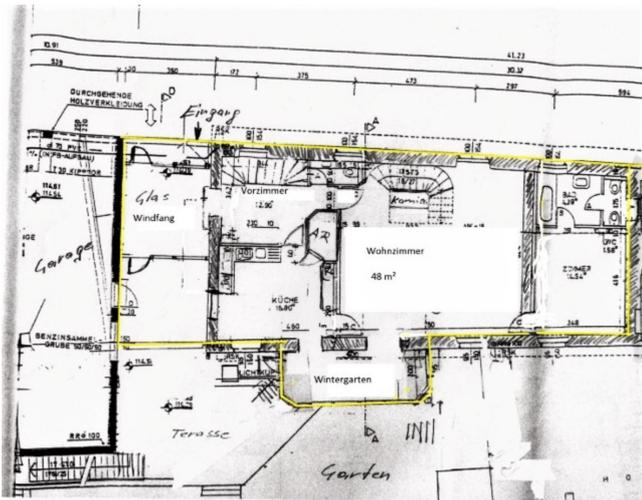
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

