



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 208601

erstellt am : 17.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:6355€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 350m<sup>2</sup>

Grundfläche: 350m<sup>2</sup>

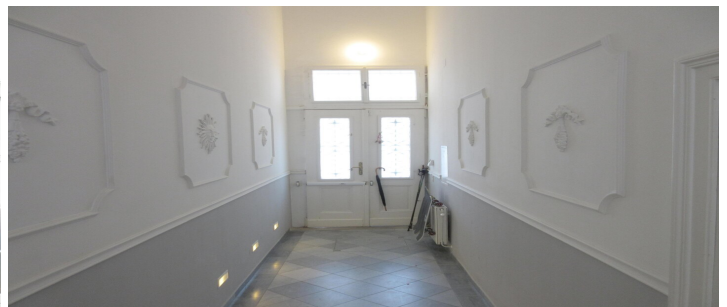
### **Kontaktinformationen:**

Grazia Belmar

Tel:

grazia@belmar.at

## **ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG! CHARMANTES ALTWIENERHAUS NÄHE RUDOLFINERHAUS !**



## **ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG! CHARMANTES ALTWIENERHAUS NÄHE RUDOLFINERHAUS !**

Dieses 2026 liebevoll renovierte Altwienerhaus in ruhiger, doch zentraler Lage Döblings besticht durch seine Designerausstattung und den romantischen Biedermeiergarten mit Laube und Salettl.

Raumaufteilung:

Über ein elegantes Entree gelangt man in das Hochparterre: Garderobe, Gäste WC,

Durchgangszimmer mit Ausgang auf die Terrasse, großzügiger Salon (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin, Wohnküche mit offenem Kamin und Ausgang auf die Atriumterrasse, Sommerküche, luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche, Wanne und Doppelwaschtisch, begehbare Garderobenraum mit Tischlereinbauten, Treppenabgang in das Erdgeschoß: großes Schlafzimmer (36,68 m<sup>2</sup>) mit Ausgang in den Garten, Badezimmer, Halbsouterrain ca. 70 m<sup>2</sup>, mit 3 Räume, Bad, Heiztechnikraum, Weinkeller

1.Stock: 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Bäder, Toilette

Halbsouterrain:

1 Gästezimmer, Weinkeller, Sauna, Dusche, Toilette, Möglichkeit für Fitnessraum

Ausstattung:

Holzparkettböden, Steinboden im Entree, Mosaikböden im Bad, maßangefertigte Tischlereinbaukästen in der Garderobe, komplett möblierte Designerküche mit Gaggenaugeräten, Marmorarbeitsplatten, diverse Beleuchtungskörper, Sauna, kleiner Swimmingpool, Alarmanlage

Lage & Umfeld:

Der Saarpark befindet sich quasi vis a vis und auch Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe sind nicht weit entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobuslinie 10A

Schnellbahnlinie S45

Straßenbahnlinie 38

aufgrund der verschiedenen Ebenen und Stiegen ist dieses Haus für Kleinkinder eher nicht geeignet. Familien mit größeren Kindern werden dieses Haus lieben, da die Kinder die Möglichkeit einer getrennten Wohneinheit haben .

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen Herr Mag.Weiss +43 650 22 85 695, weiss@belmar.at oder Frau Grazia Belmar unter +43 699 10 80 81 82 gerne zur Verfügung.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 87,00

HWB Klasse: C

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;lt;500m  
Apotheke &lt;lt;500m  
Klinik &lt;lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;lt;500m  
Kinder &lt;lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;lt;500m  
Kindergarten &lt;lt;500m  
Universität &lt;lt;500m  
Höhere Schule &lt;lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;lt;500m  
Bäckerei &lt;lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;lt;2.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;lt;500m  
Bank &lt;lt;500m  
Post &lt;lt;1.000m  
Polizei &lt;lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;lt;500m  
U-Bahn &lt;lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;lt;500m  
Bahnhof &lt;lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 350m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 350m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 87m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 6355€

Kaution: 14400€

Nebenkosten: 385€

## Kontaktinformationen

Vorname: Grazia

Nachname: Belmar

E-Mail: grazia@belmar.at