



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158182

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mariya Stazic

Tel: +43 676 540 55 29

office@wohnskader.at

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 220m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1242m<sup>2</sup>

## **Modernes Einfamilienhaus am Wilhelminenberg ? Ihr neues Zuhause für die ganze Familie!**



Moderne Neubauvilla mit großem Garten und Traumterrasse ? Nähe Wilhelminenberg  
Diese großzügige Neubauvilla (Baujahr 2015) befindet sich in exklusiver Lage am Wilhelminenberg, eingebettet in eine ruhige Villengegend. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.242 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ein hochwertiges Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.  
Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung:  
Erdgeschoss:

Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe

Gästezimmer oder Büro

Badezimmer mit Dusche und WC

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizanlage

Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang zur großzügigen, südostseitigen Terrasse mit traumhaftem Blick in den Garten mit zahlreichen Obst- und Kirschbäumen

Obergeschoss:

Drei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank

Großes, modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC

Separater Abstellraum

Ausstattung:

Grundstücksgröße: ca. 1.242 m<sup>2</sup>

Garage (derzeit als Abstellraum genutzt)

Elektrotor mit Platz für 2?3 PKW auf dem Grundstück

E-Ladestation vorhanden

Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur

Viel Privatsphäre und hoher Wohnkomfort

Wohnzimmer und Küche möbliert, Garderobe möbliert

Hinweis zur Bausituation:

Auf einem angrenzenden Grundstück befindet sich aktuell ein Bauprojekt, das voraussichtlich in 2-3 Jahren abgeschlossen sein wird. Die Bauarbeiten finden ausschließlich werktags zwischen 07:00 und 20:00 Uhr und Samstags 07:00 bis 18:00 Uhr statt. Sonn- und Feiertage: verboten (keine lärmintensiven Arbeiten erlaubt). Sie genießen Ruhe sowie einen ungestörten Ausblick ins Grüne. Der Mietpreis wurde entsprechend angepasst und ist nicht verhandelbar.

Mietkonditionen:

Monatliche Miete: ? 3.000,-

Befristung: 3 Jahre

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## Eckdaten

Grundfläche: 1242m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 220m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mariya

Nachname: Stazic

Tel.: +43 676 540 55 29

E-Mail: office@wohnkader.at