



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 193648

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4990.91€

Straße:

1190 Wien,Döbling

Wien Österreich

Wohnfläche: 230m²

Nutzfläche: 233.75m²

Kontaktinformationen:

Viola Wasmuth

Tel: +43 670 4039361

wasmuth@lifestyle-properties.at

Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung in prachtvoller Jahrhundertwendevilla



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an! Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer prachtvollen

Jahrhundertwendevilla und bietet auf rund 238 m² Wohnfläche inklusive Galerie ein beeindruckendes Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Licht und architektonischer Eleganz. Bereits beim Betreten des unteren Wohnbereichs eröffnet sich ein einladendes Entrée, von dem aus man direkt in den weitläufigen ca. 75m² grossen Wohnbereich mit offener Küche gelangt, der als kommunikatives Zentrum der Wohnung fungiert und durch seine Offenheit und Raumhöhe ein besonders hochwertiges Wohngefühl vermittelt. Von hier aus erschließt sich auch der Balkon mit rund 11 m², der den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen privaten Rückzugsort bietet. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag sowie bei Besuch zusätzlich erhöht.

Auf derselben Ebene liegen zwei großzügige Schlafzimmer, die jeweils als eigenständige Rückzugsbereiche mit Badezimmer en suite ausgeführt sind. Ein Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. 16 m² und ist mit einem angeschlossenen Badezimmer von rund 7 m² ausgestattet. Das zweite Schlafzimmer präsentiert sich besonders großzügig und umfasst ca. 48 m² inklusive eines großen Badezimmers mit Badewanne, wodurch ein nahezu suite-artiger Wohnbereich entsteht, der höchsten Komfort und Privatsphäre bietet.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Galeriegeschoss, das als zweite Wohnebene konzipiert ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier befindet sich ein großzügiger Wohnraum mit ca. 36 m², der sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich, Bibliothek, Homeoffice oder Lounge eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separat begehbare Zimmer mit ca. 20 m², das flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie durch ein Badezimmer mit ca. 5 m², das den Wohnkomfort auf dieser Ebene vollständig abrundet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung mit edlen Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, stilvollen Oberflächen in den Nassbereichen und einer Architektur, die den historischen Charakter der Jahrhundertwende Villa bewahrt und zugleich modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Auf Wunsch kann ein Garagenstellplatz im Stapelparker angemietet werden und rundet das Angebot perfekt ab.

Die im Jahr 1912 errichtete Villa liegt auf einem rund 558 m² umfassenden Grundstück in einer ruhigen, repräsentativen Villenwohngegend mit eindrucksvollem Fernblick ins Grüne.

Die Lage der Villa ist als sehr gut zu bezeichnen. Umgeben von Grün und in Ruhelage sind Sie trotzdem optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 41 liegt nur wenige Gehminuten von Ihnen entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche Restaurants liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuthnational - Tel: 0670 403 9361international - Tel: +43 670 403 9361e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 230m²

Nutzfläche: 233.75m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 152.5m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.8m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4990.91€

Nebenkosten: 506€

Kontaktinformationen

Vorname: Viola

Nachname: Wasmuth

Tel.: +43 670 4039361

E-Mail: wasmuth@lifestyle-properties.at