

Perfekte Familienwohnung mit Garten: Jugendstilhaus mit traumhafter Altbau-Wohnung - ab sofort



Objektnummer: 25304

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,44 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	330,00 m ²
Gesamtmiete	2.223,41 €
Kaltmiete (netto)	1.371,96 €
Kaltmiete	2.021,28 €
Betriebskosten:	401,82 €
USt.:	202,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien









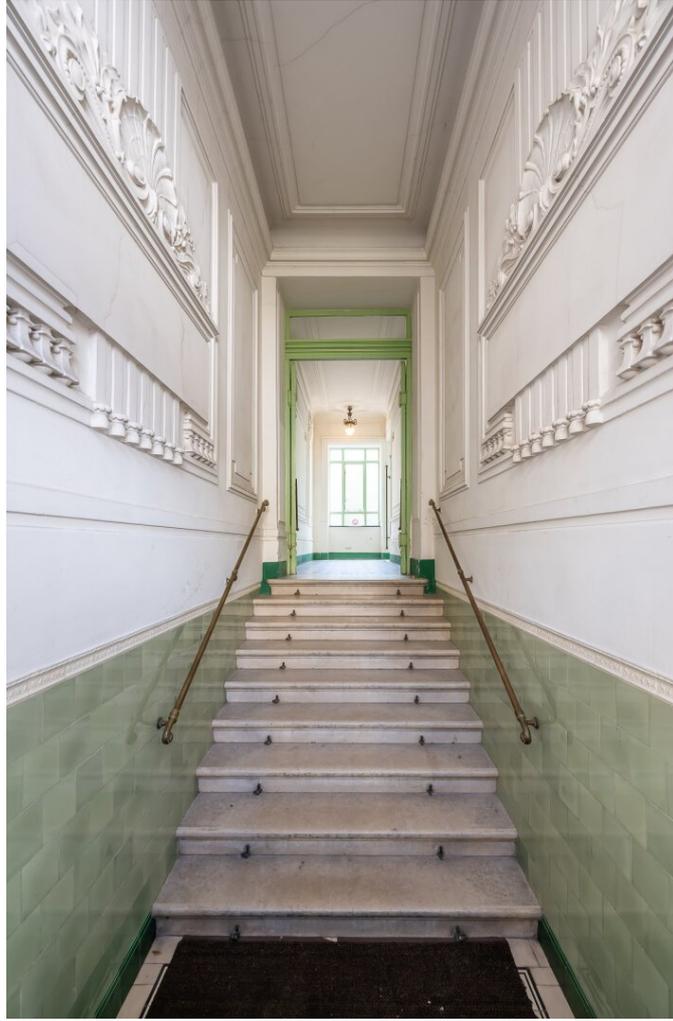




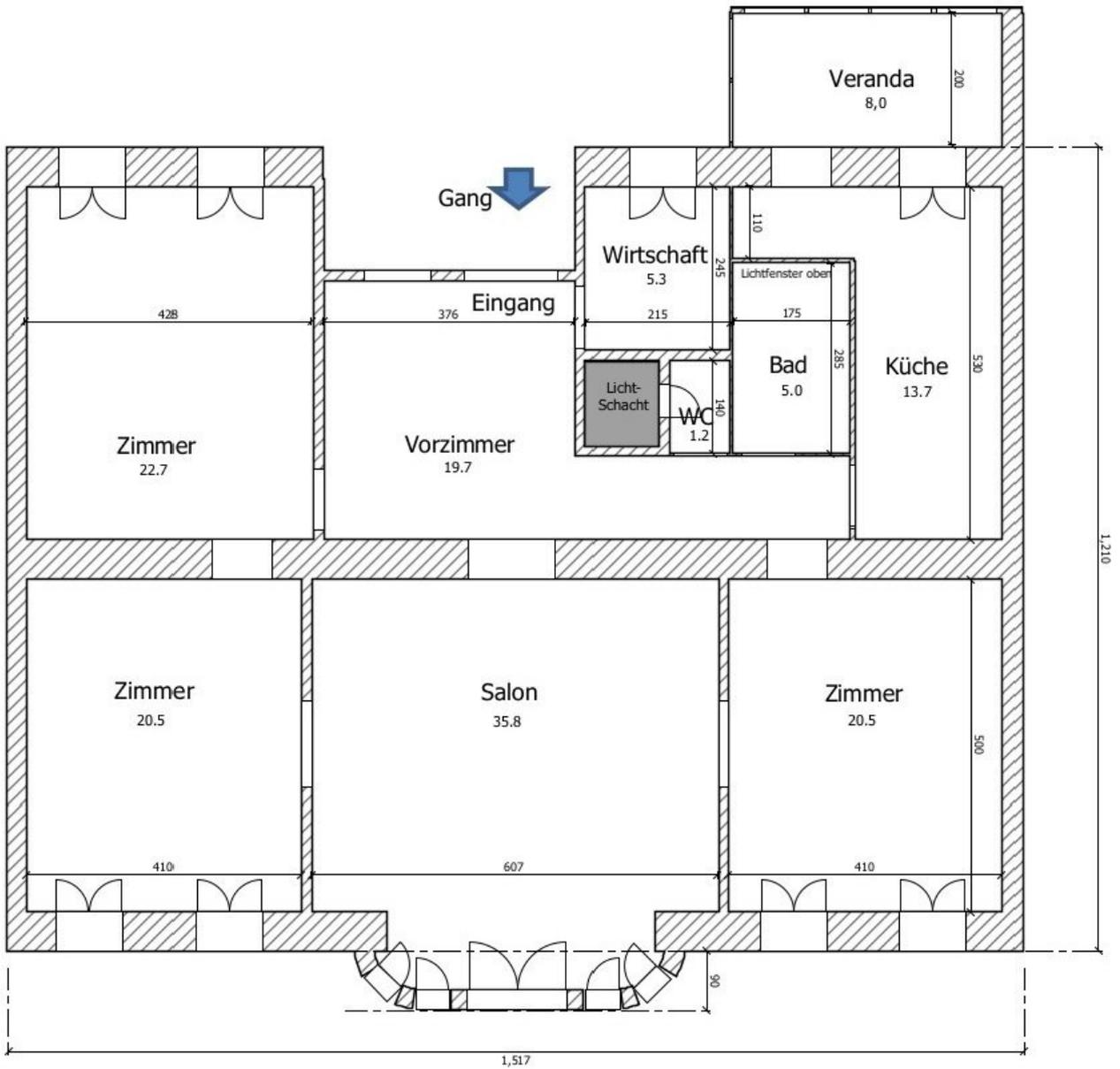












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Hinweis: Die Wohnung ist nicht für eine 4er WG geeignet!

Herzlichen Dank!

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich in Wien Meidling in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn, dem zugehörigen Schlossgarten, sowie dem Tiergarten in einem traumhaften Jugendstil Haus in der Ratschkygasse und besticht durch den gepflegten Zustand, sowie tolle Lichtverhältnisse und einen unverwechselbaren Altbauflair.

Insgesamt stehen Ihnen rund 153 m² Wohnfläche zur Verfügung, welche sich über den gesamten 1. Stock (ohne Lift) erstreckt. Der ca. 20m² großen Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und ermöglicht den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten. Im Eingangsbereich gelangen Sie links zum Wirtschaftsraum, einer separaten Toilette, dem Badezimmer sowie der Küche, während sich rechts das ruhige Schlafzimmer (ca. 23m²) befindet. Das Wannenbad ist mit einem großzügigen Waschtisch samt Spiegel ausgestattet. Die separate Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und führt zur Veranda. Verlässt man den Vorraum stirnseitig, erreichen Sie das Herzstück der Wohnung: das großzügige Erkerzimmer(ca. 36 m²). Von diesem Wohnsalon aus haben Sie Zugang zu zwei weiteren Zimmern. Alle drei Räume sind über Flügeltüren miteinander verbunden und zur Ratschkygasse ausgerichtet. Über die Küche gelangen Sie auf die ca. 8m² große Veranda. Den Anschluss für die Waschmaschine finden Sie im Wirtschaftsraum. Der Wohnung ist weiters ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein besonderes Highlight ist, dass mit dieser Wohnung ein privater Garten mit einer Fläche von ca. 330 m² mit zur Vermietung angeboten ist. Sie gelangen zum Garten über das Stiegenhaus in den Hinterhof. Die Gartenmiete ist in der Preisinformation unter Sonstiges angeführt.

Folgenden Räumlichkeiten stehen also zur Verfügung:

- 4 Zimmer
 - großzügiger Wohnsalon
 - 3 Zimmer (eines gartenseitig)
- separate Küche
- Wirtschaftsraum / Abstellraum
- Veranda
- ein Badezimmer und eine Toilette
- zentraler Vorraum
- Kellerabteil

Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über eine Gasetagenheizung - die Kosten für Energie sind verbrauchsabhängig und werden direkt mit dem Energieanbieter verrechnet.

Der Zustand, sowie die Ausstattung der Altbau-Wohnung, sowie das gesamte Gebäudeensemble mit dem dazugehörigen Garten, ist als gut zu beschreiben. Selten werden Sie in Wien solch ein historisches Wohngefühl an so einer tollen Adresse finden.

Lage / Infrastruktur.

In der Ratschkygasse, einen Katzensprung vom **Tiergarten Schönbrunn** und nahe dem Bahnhof "**Wien-Meidling**" gelegen, bietet die Wohnung eine teils Ruhelage und dennoch eine sehr gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 200m, Hofer - 400m, Lidl - 450m, Spar - 500m), der Meidlinger Markt, sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße (300 m) sind fußläufig gut erreichbar.

Der Springerpark und das Schloss Schönbrunn befinden sich unmittelbar vor der Haustüre und bieten Erholung und eignen sich für sportliche Betätigung im Freien. Bei heißen Sommertagen ladet das nahegelegene Theresienbad oder Schönbrunner Bad zu Spaß und Abkühlung ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Buslinie **9A (direkt vor der Haustüre)** und die nur 700 m entfernte **U4-Station Schönbrunn**, sowie den nahegelegenen Bahnhof Meidling (diverse Zugverbindungen, Straßenbahn- und Buslinien) gegeben! Auch mit dem Auto sind Sie ideal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden: sowohl die Westeinfahrt, A23, als auch Innenstadt sind schnell erreicht.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap