



VILLA HERTZKA

GYMNASIUMSTR. 79

DÖBLINGER
COTTAGE

CONTACT US

+43 676 845009555

✉ julian@breitenecker.com

🌐 www.onemangroup.com



Historical photographs



DAS NEUE SCHULGEBÄUDE VON DER STRASSE AUS GESEHEN.

house
street side
nowadays



house
garden side
spring



Exclusive apartment in a Serene Setting with City Access

This fully renovated, prestigious apartment on the second floor stands out due to its prime location. It is conveniently close to the city center (20 minutes to the old town) with excellent infrastructure and public transport connections. Additionally, it is nestled in a green, tranquil area with views of the charming cottage district.

The surrounding neighborhood, featuring elegant old houses and luxury villas, along with proximity to two large parks, public transport, and shopping amenities, enhances the appeal of this exceptional apartment. Stylish high ceilings, wooden floors, and a beautiful garden further elevate the exclusive character of this property.

The apartment comprises four elegant, high-ceilinged rooms, an integrated kitchen, a small room suitable for use as a study or an additional bathroom, another larger bathroom, and two separate toilets. The west-facing, quiet loggia can serve as an outdoor living room, and the garden with lovely trees provides a relaxing view.

For further information, please contact Julian Breitenecker at 0676 845009555 or julian@breitenecker.com.

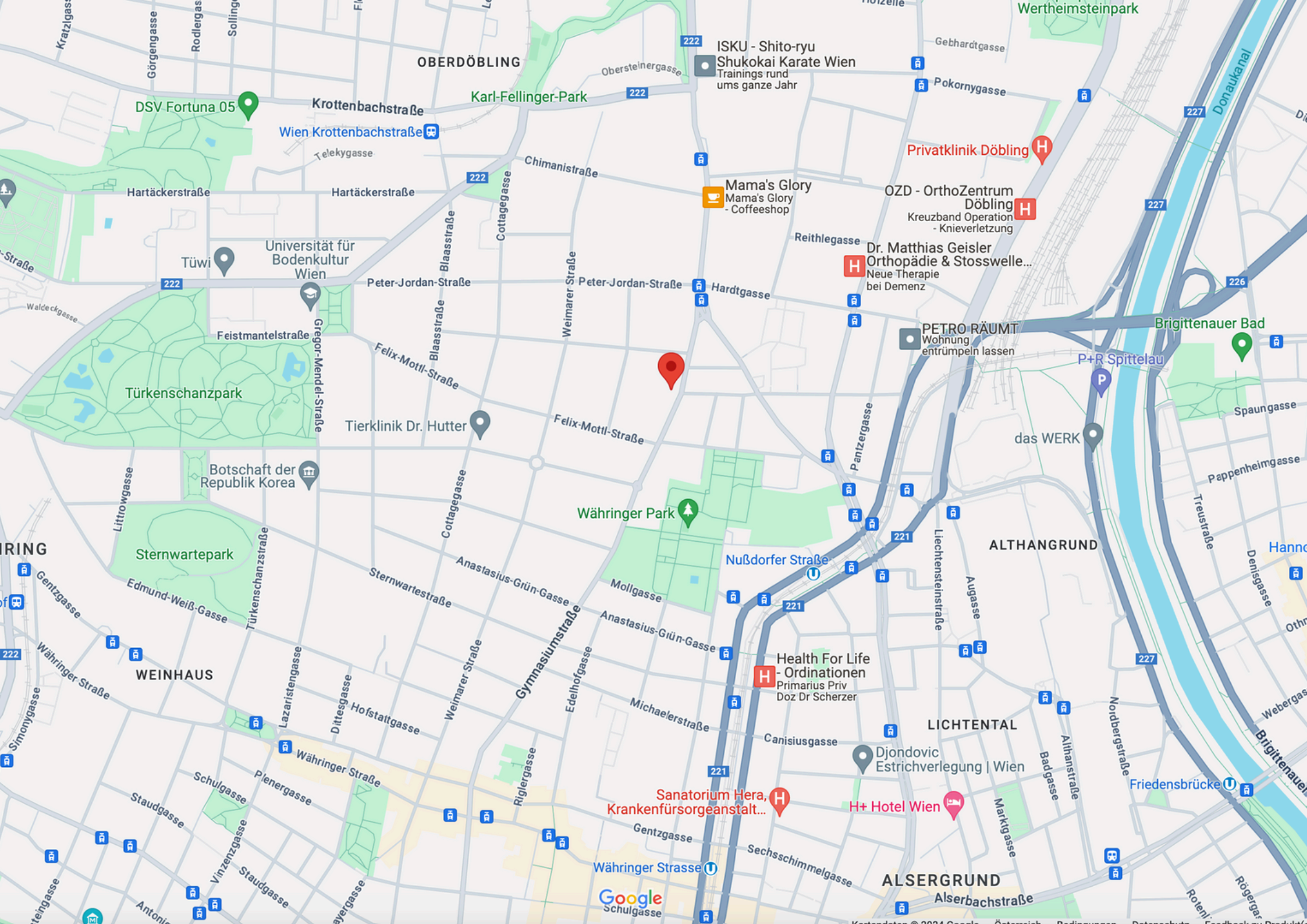
Exklusive Wohnung in ruhiger Lage mit Stadtanbindung

Diese komplett renovierte, repräsentative Wohnung im zweiten Stock besticht durch ihre erstklassige Lage. Sie liegt verkehrsgünstig nahe dem Stadtzentrum (20 Minuten bis zur Altstadt) und bietet hervorragende Infrastruktur sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem befindet sie sich in einer grünen, ruhigen Umgebung mit Blick auf das charmante Cottage-Viertel.

Die umliegende Nachbarschaft, geprägt von eleganten Altbauten und Luxusvillen sowie der Nähe zu zwei großen Parks, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten, erhöht den Reiz dieser außergewöhnlichen Wohnung. Stilvolle hohe Decken, Holzböden und ein wunderschöner Garten unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung umfasst vier elegante, hohe Zimmer, eine integrierte Küche, einen kleinen Raum, der als Arbeitszimmer oder zusätzliches Badezimmer genutzt werden kann, ein weiteres größeres Badezimmer und zwei separate Toiletten. Die westlich ausgerichtete, ruhige Loggia kann als Außenwohnzimmer genutzt werden, und der Garten mit schönen Bäumen bietet einen entspannenden Ausblick.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Julian Breitenecker unter 0676 845009555 oder julian@breitenecker.com.



DSV Fortuna 05

OBERDÖBLING

Karl-Fellinger-Park

ISKU - Shito-ryu
Shukokai Karate Wien
Trainings rund
ums ganze Jahr

Privatklinik Döbling

Mama's Glory
Mama's Glory
- Coffeeshop

OZD - OrthoZentrum
Döbling
Kreuzband Operation
- Knieverletzung

Dr. Matthias Geisler
Orthopädie & Stosswelle...
Neue Therapie
bei Demenz

Universität für
Bodenkultur
Wien

PETRO RÄUMT
Wohnung
entrümpeln lassen

Brigittenauer Bad

Türkenschanzpark

Tierklinik Dr. Hutter

Felix-Mottl-Strasse

Botschaft der
Republik Korea

das WERK

Währinger Park

ALTHANGRUND

Sternwartepark

Health For Life
- Ordinationen
Primarius Priv
Doz Dr Scherzer

LICHTENTAL

WEINHAUS

Sanatorium Hera,
Krankenfürsorgeanstalt...

H+ Hotel Wien

Djondovic
Estrichverlegung | Wien

Währinger Strasse

ALSERGRUND

Google
Schulgasse

Alserbachstrasse

Friedensbrücke

Alserbachstrasse

In a nutshell

- 225 square meters
- Second floor (of three)
- West side to the garden,
 - east side to the street
- Old building apartment (1905)
 - General renovated house
 - Stair lift
 - House central heating
- Room height 3,80m
- Wooden floor: brushed oiled oak floorboards
 - partially furnished
- Gym in the basement (rentable)

VILLA HERTZKA

GYMNASIUMSTR. 79

**DÖBLINGER
COTTAGE**

VILLA HERTZKA

GYMNASIUMSTR. 79

DÖBLINGER
COTTAGE

Usage

2 halls / 2 entrances

3 spacious bed rooms for 6 people

2 spacious bathrooms

2 separate toilets

1 living room with

1 eat-in kitchen (integrated)

1 loggia

Cellar space

No garden use

VILLA HERTZKA

GYMNASIUMSTR. 79

DÖBLINGER
COTTAGE

Costs (225 m2)

1. Rent (<u>incl. partial furnishing</u>)	4,050.00 €
2. Service charges (Betriebskosten) (incl. 10% VAT)	1,200.00 €
a. <u>including heating</u> (incl. 20% VAT)	0.00 €
3. Total rent excluding VAT ("Warmmiete")	5,250.00 €
4. VAT 10%	525.00 €
5. Total rent including VAT	5,775.00 €
 Commission:	 0.00 €
Security deposit at the start of the rental period:	12,000.00 €

VILLA HERTZKA

GYMNASIUMSTR. 79

DÖBLINGER
COTTAGE

Terms

- Availability:
 - **from Oct 2024**
 - Time limitation:
 - Minimum rental period: 1y
 - Fixed-term tenancy: 7y (tbd)
 - Status Quo: under renovation at the moment
-
- **More space!**
 - Additional office space on the 1st floor: 110 m²
 - Available from 2/2025



living room



with eat-in
kitchen and
dining area



living room
again





loggia

loggia

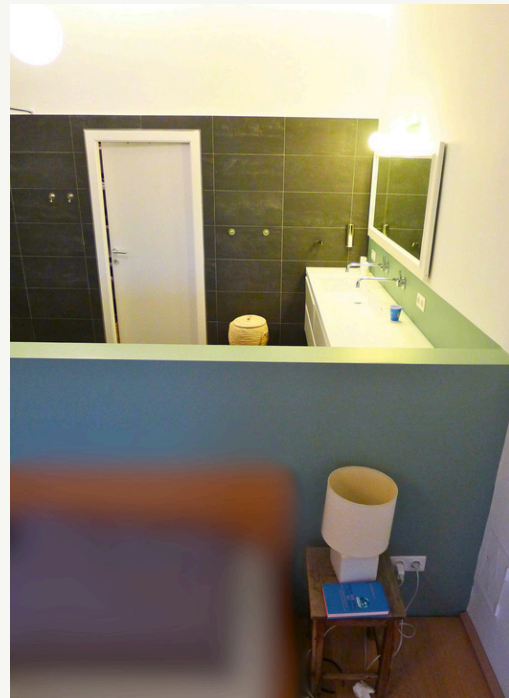


view from the master bedroom





master bedroom with integrated bathroom and closet space

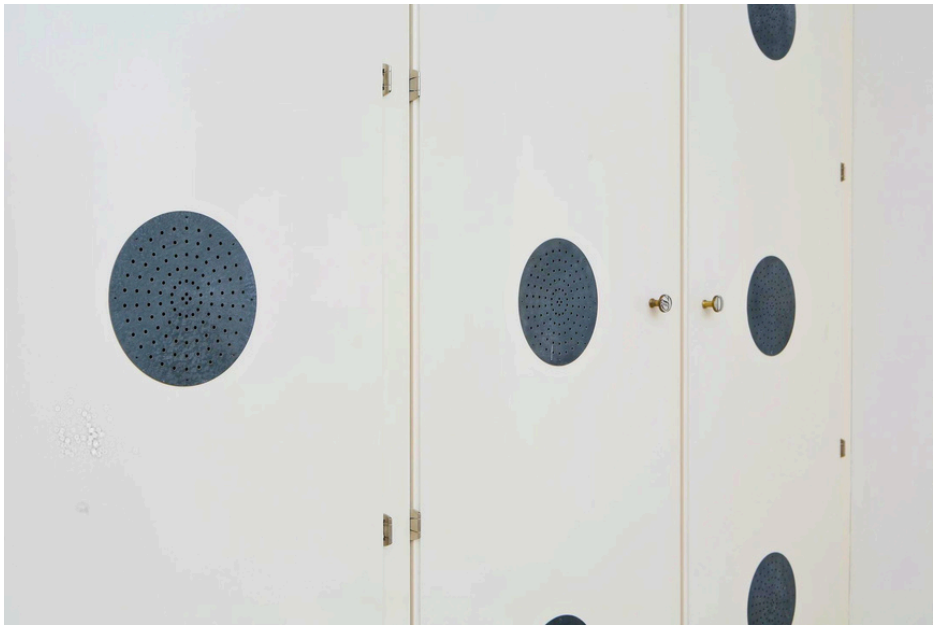




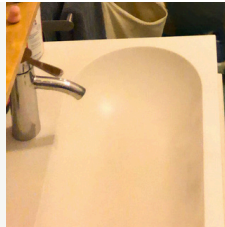
master bed room
with integrated
bathroom



hall



children's
bathroom





house
garden side





garden view
spring



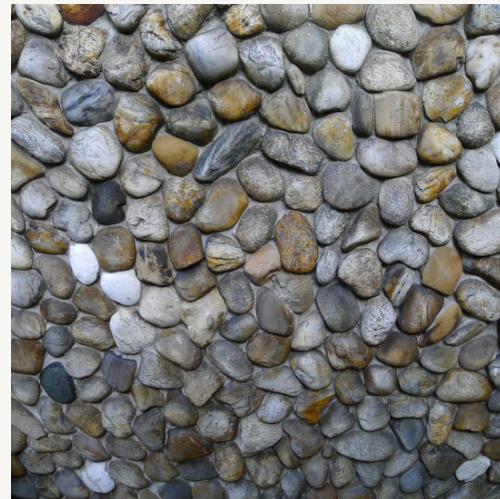
garden view
winter



gym




representative
details





PLEASE CONTACT JULIAN BREITENECKER

 +43 676 845009555

 julian@breitenecker.com

 www.onemangroup.com