

WOLFERSBERG - Entzückendes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten samt Terrasse



Objektnummer: 1387

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Gesamtfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	200,00 m ²
Keller:	12,55 m ²
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

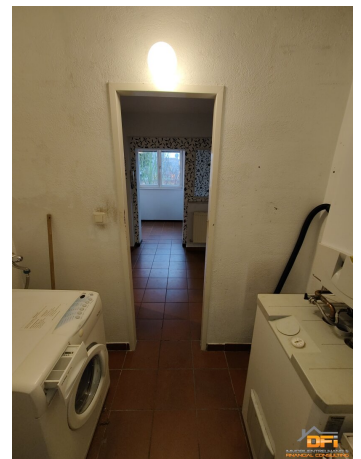
Ihr Ansprechpartner



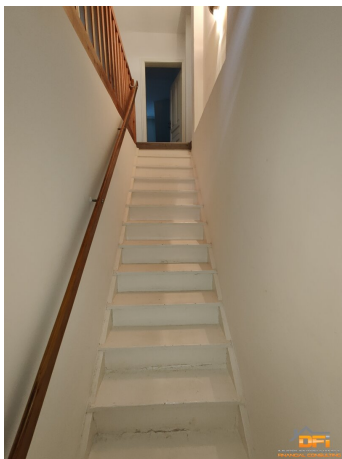
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

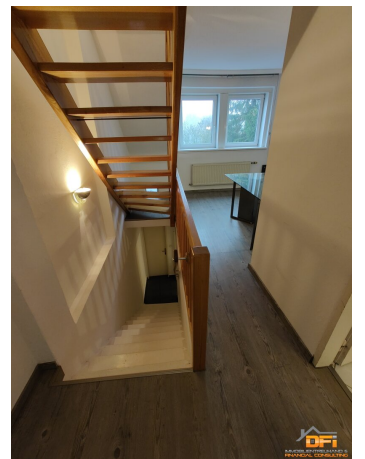


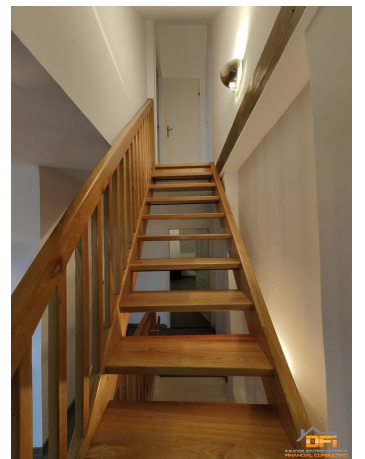












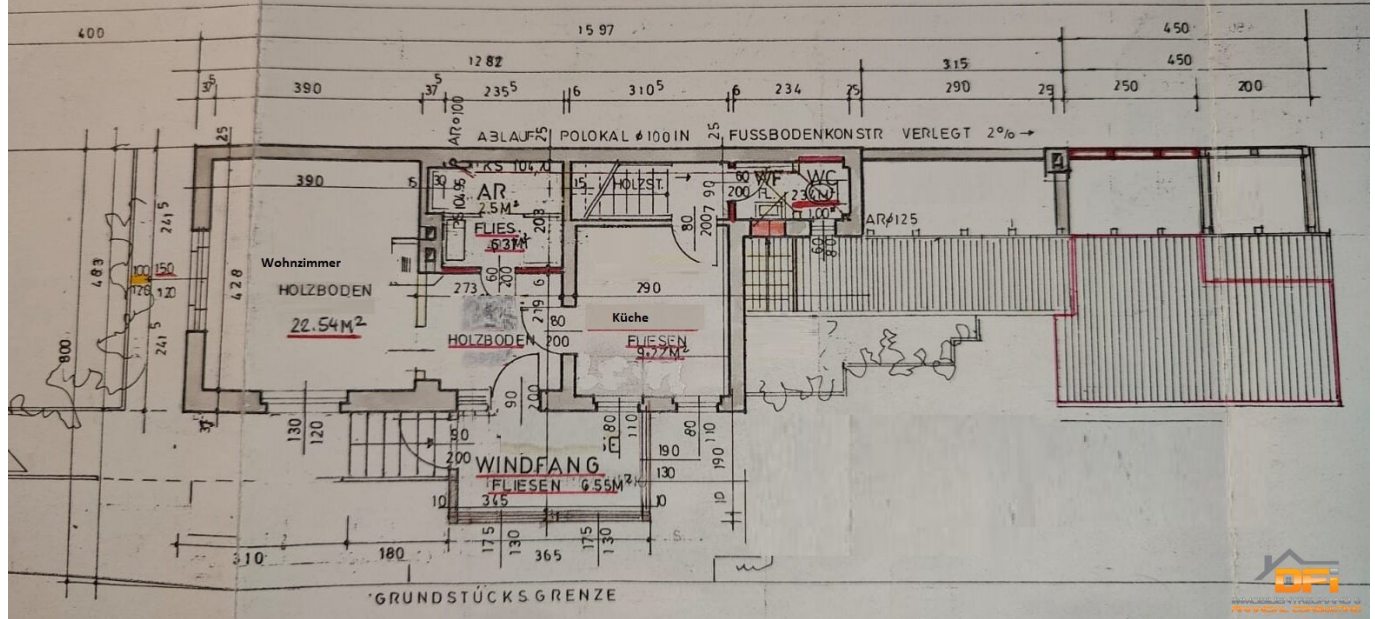




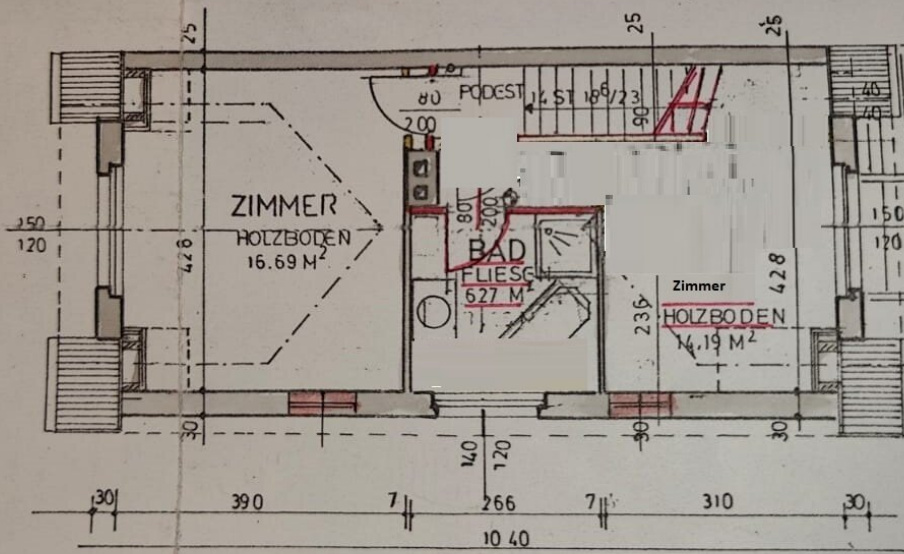


DFI
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

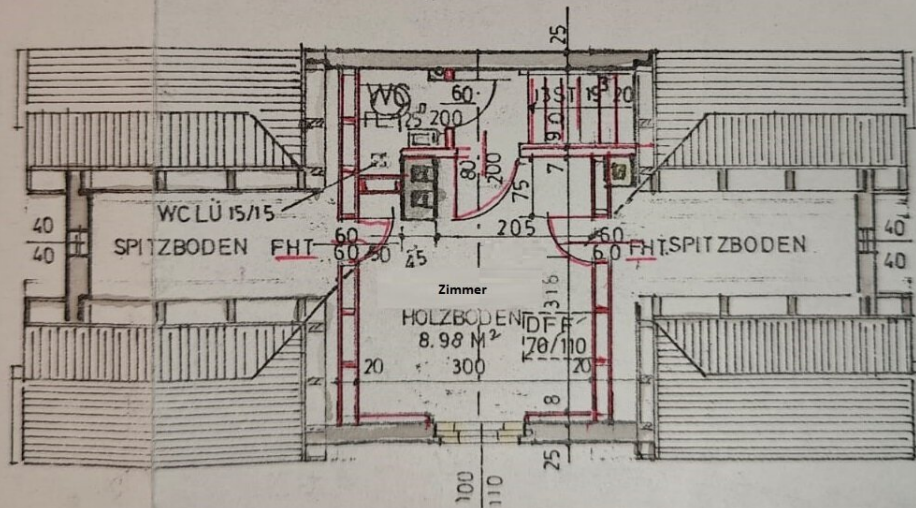
ERDGESCHOSSGRUNDRISS







DACHGESCHOSS GRUNDRISS



Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Objekt zur sofortigen Miete an:

Gut geschnittenes Einfamilienhaus in Grünruhelage am Wolfersberg

Das Objekt liegt in einer sehr begehrte und **ruhigen Wohngegend am Wolfersberg** und verfügt über einen guten Grundriss auf insgesamt 3 Wohnbenen.

Grundriss:

Keller: 1 **Kellerraum** (insgesamt rd. 12,5m²)

Erdgeschoß: Vorraum mit Essbereich (rd. 7m²), **großes Wohnzimmer** (rd. 22,6m²), **Küche** (voll ausgestattet - rd. 9,3m²), großer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss (rd. 6,3m²), WC mit Fenster

Obergeschoß: 2 **Zimmer** (1x rd 17m² und 1x rd. 14m²), **Tageslicht-Bad** mit Dusche und Wanne (rd. 6,3m²)

Dachgeschoß: 1 **Zimmer** (knapp 9m²), 1 WC, 2 seitliche Abstellräume (Spitzboden)

Das Objekt selbst befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, ist aber nicht neu.

Beheizt wird das Objekt mit einer **Gas-Zentralheizung**, die **2026 erneuert** wurde.

Es würde theoretisch auch die **Möglichkeit der Installation eines Kamins** im Bereich des Wohnzimmers geben.

Der **Garten ist gut geschnitten, sehr ruhig gelegen** und verfügt über einen herrschaftlichen Magnolienbaum, der im Sommer auch Schatten spendet. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt rd. 350m².

Eine Vielzahl der Möbel auf den Bildern verbleibt im Objekt und wäre in der Miete schon inkludiert.

Die **Einbauküche** ist voll ausgestattet und in **neuwertigem Zustand**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung innerhalb weniger Fahrminuten vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

Buslinie 49A und 450: rd. 4 Gehminuten entfernt (rd. 9 Fahrminuten zur U4-Hütteldorf)

Buslinie 50B: rd. 5 Gehminuten entfernt

Buslinie 451 und 453: rd. 8 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter 0664/55 15 700 oder anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap