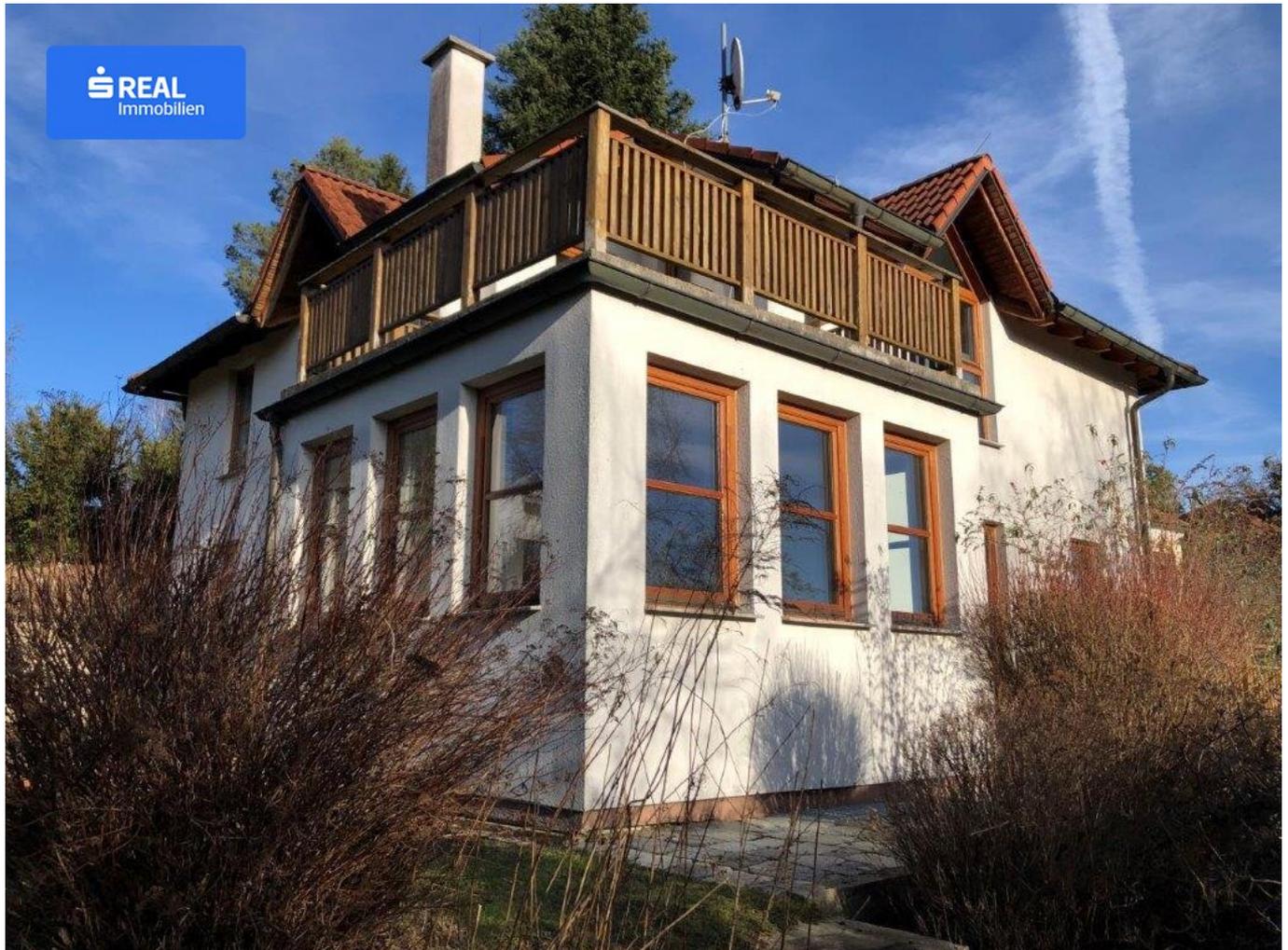


## Gepflegtes Einfamilienhaus mit bester Raumaufteilung



**Objektnummer: 960/64383**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Grub
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 96,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.990,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.809,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.809,10 €
<b>USt.:</b>	180,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Schuster-Aßmann**



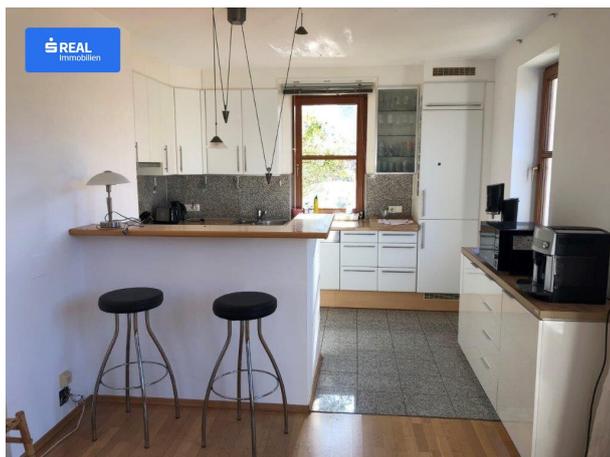
REAL  
Immobilien

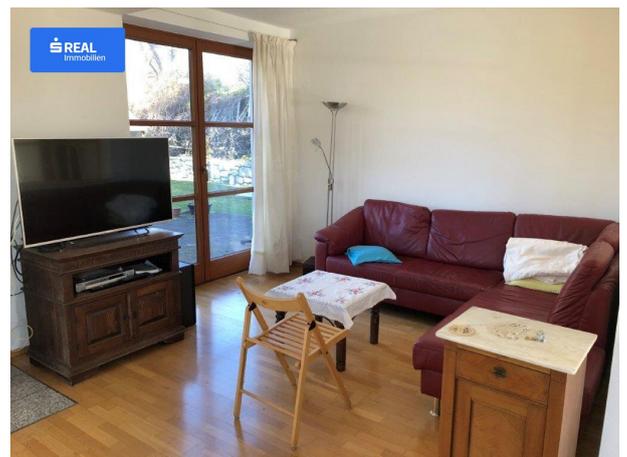
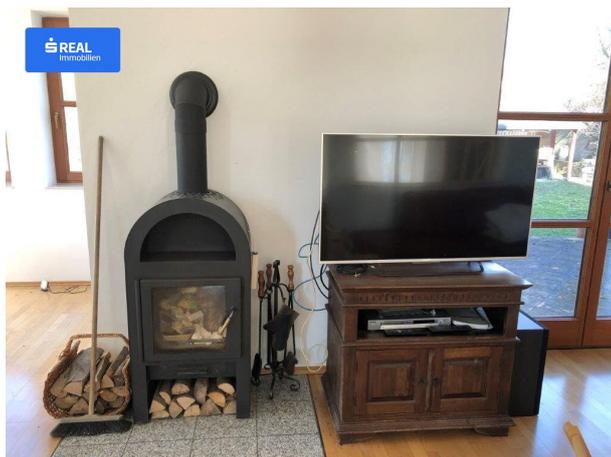
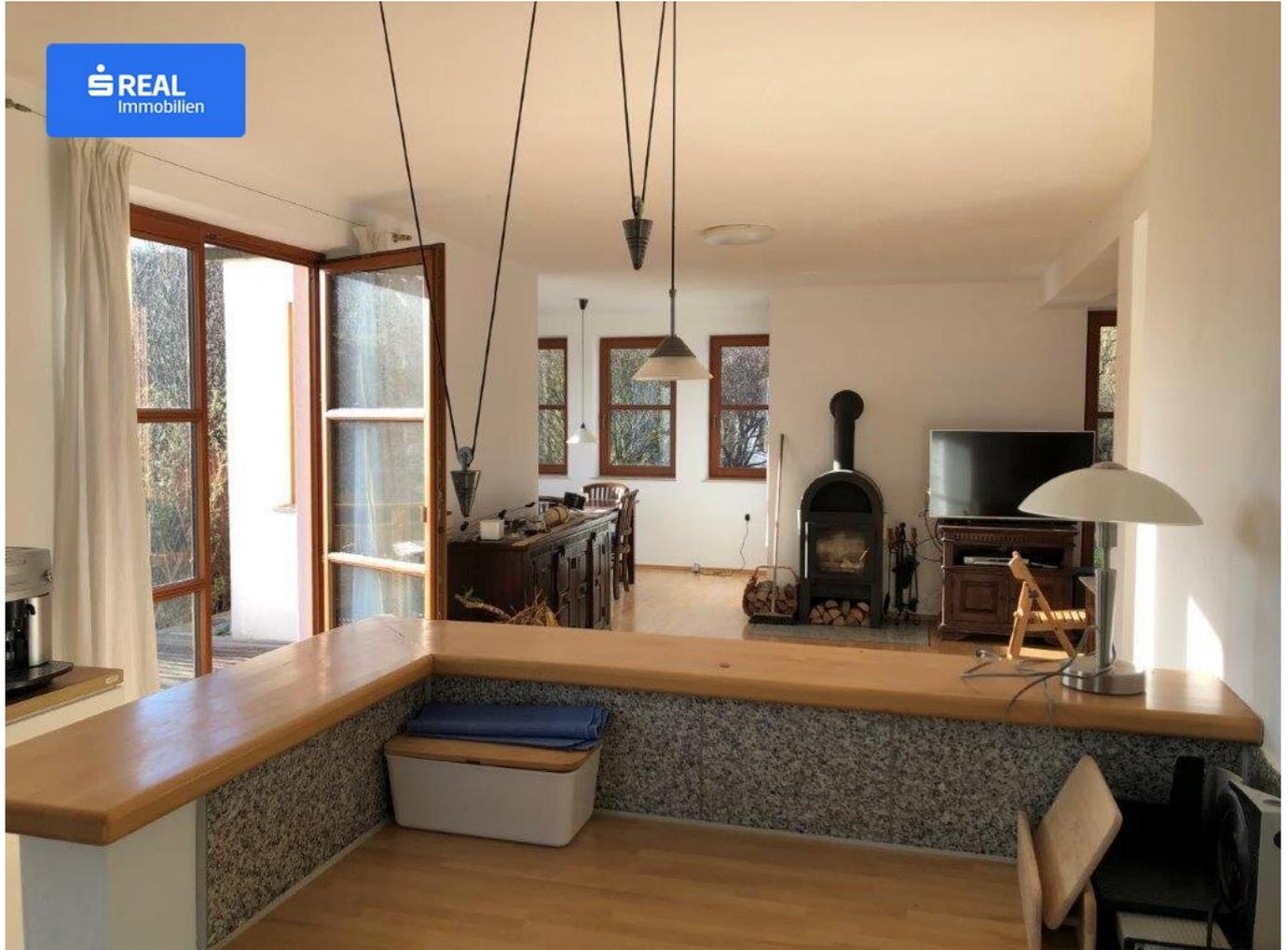


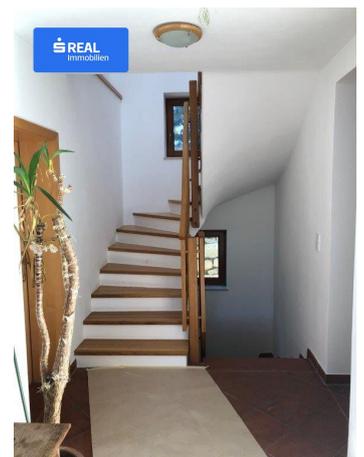
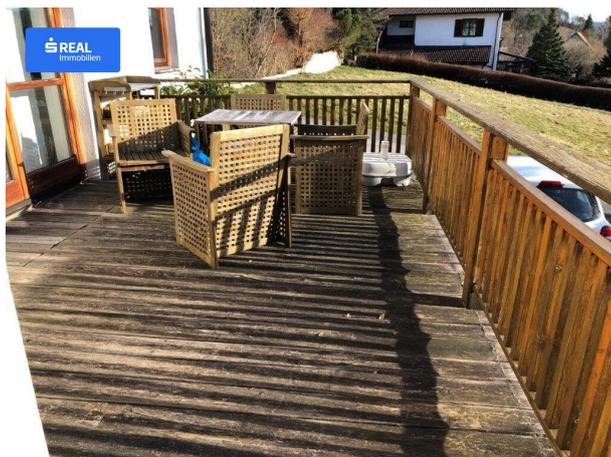
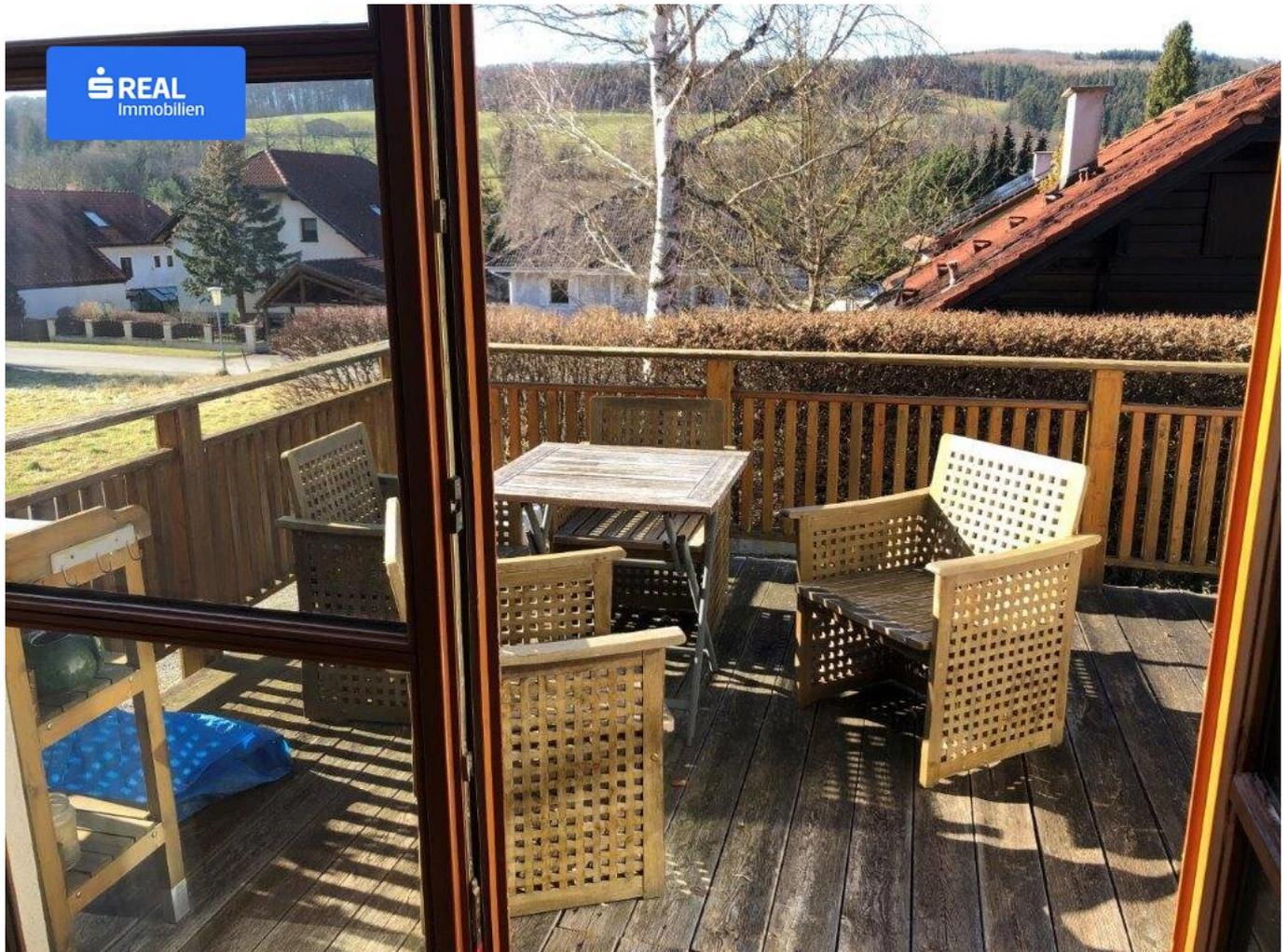
REAL  
Immobilien

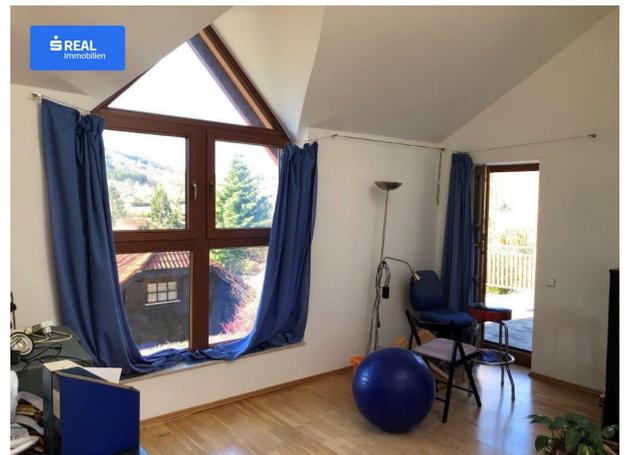
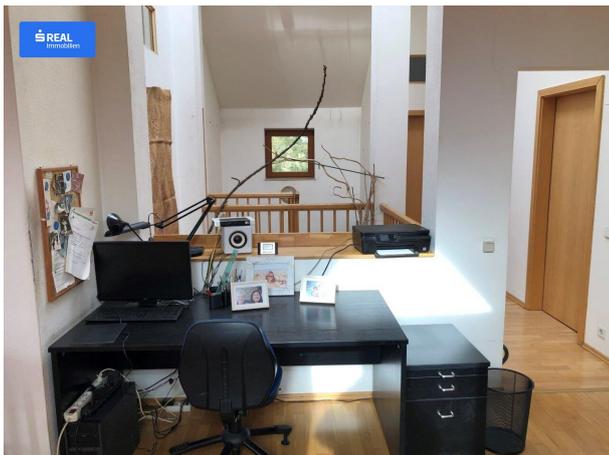
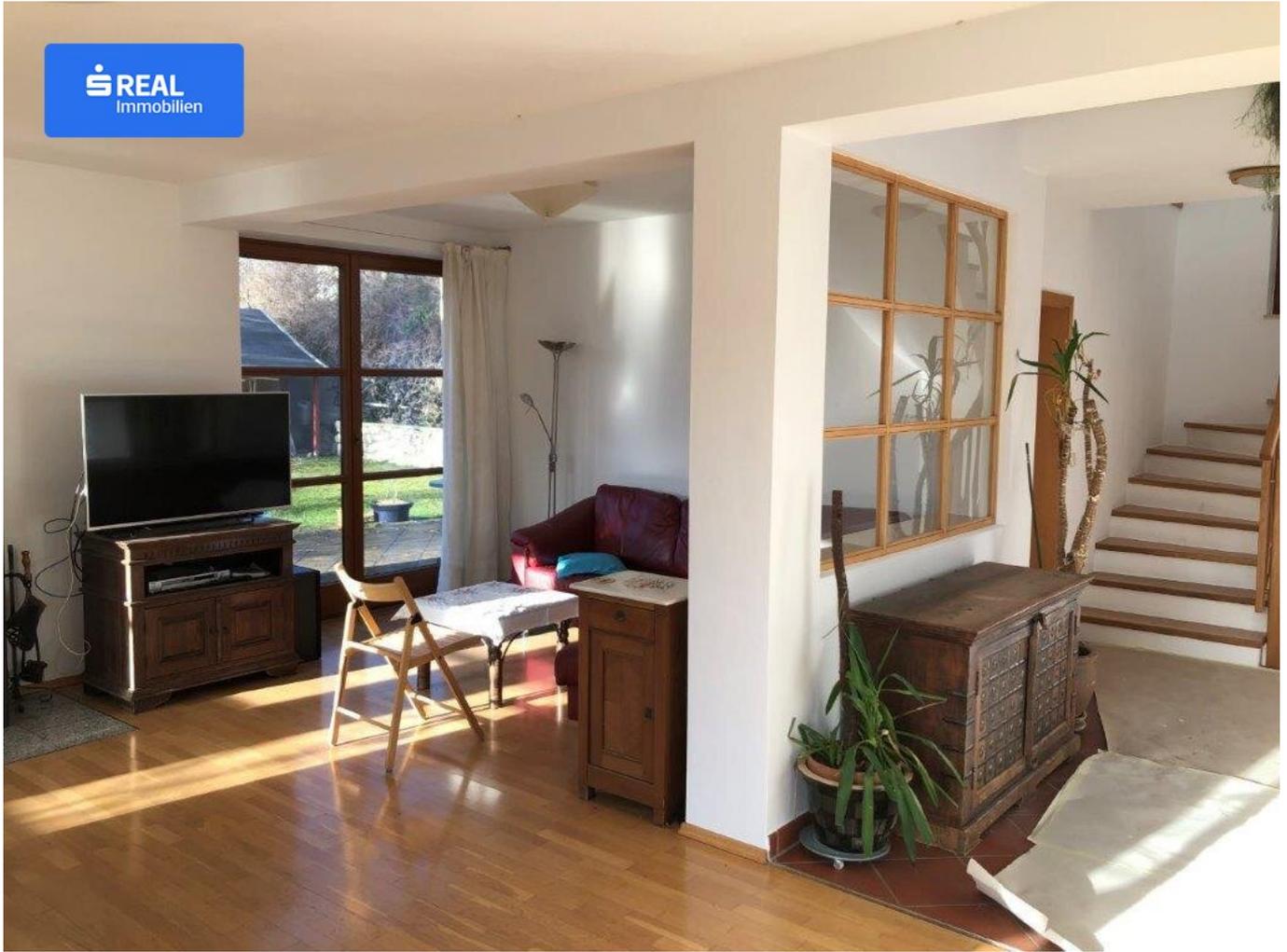


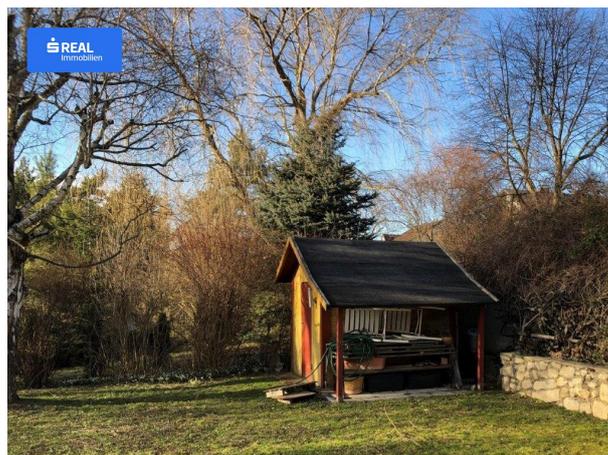
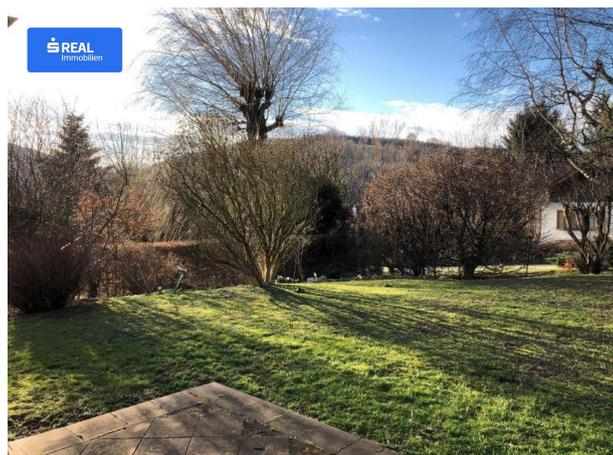
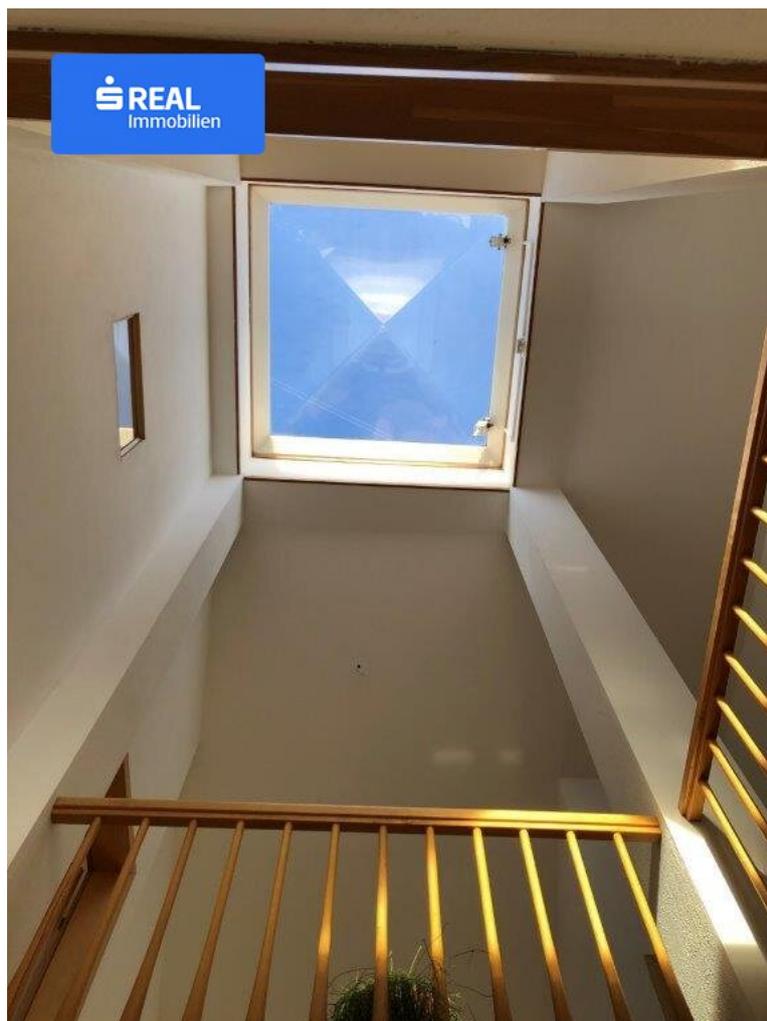
REAL  
Immobilien

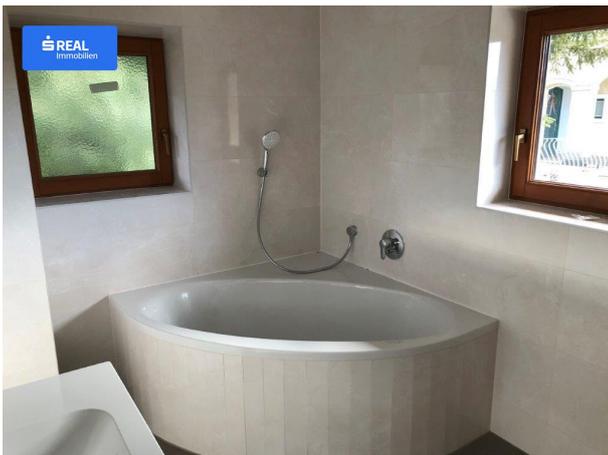


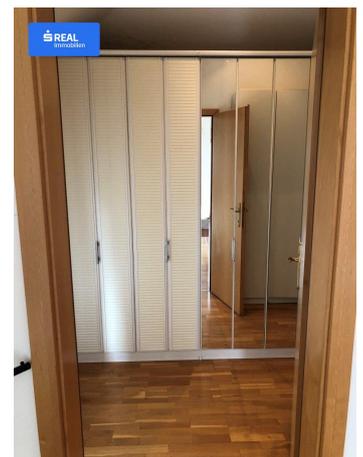
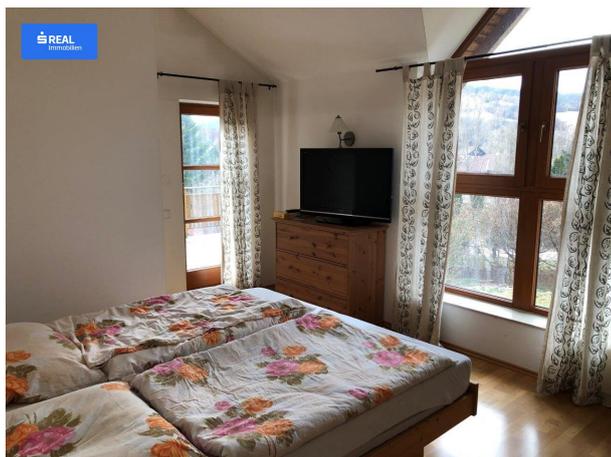


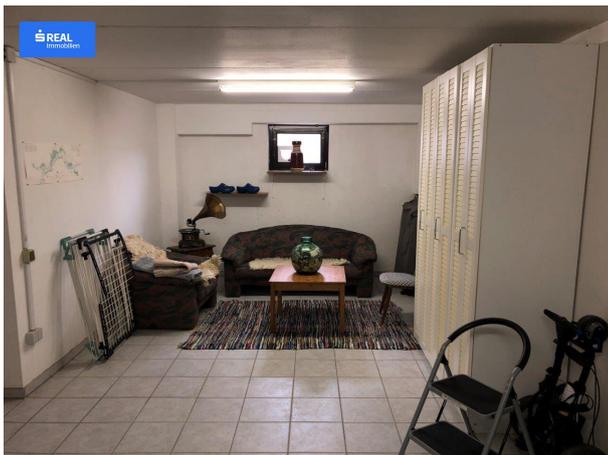
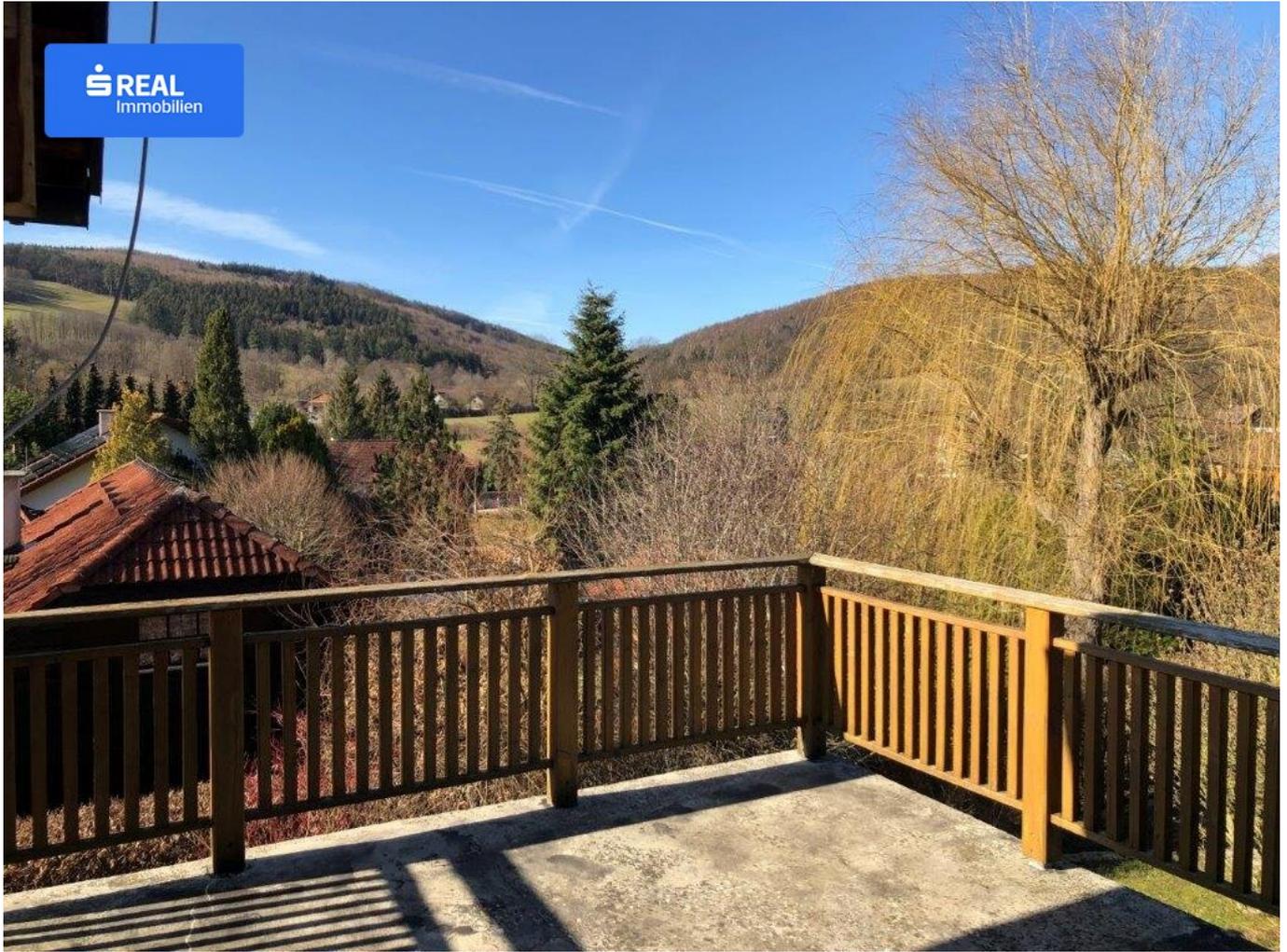


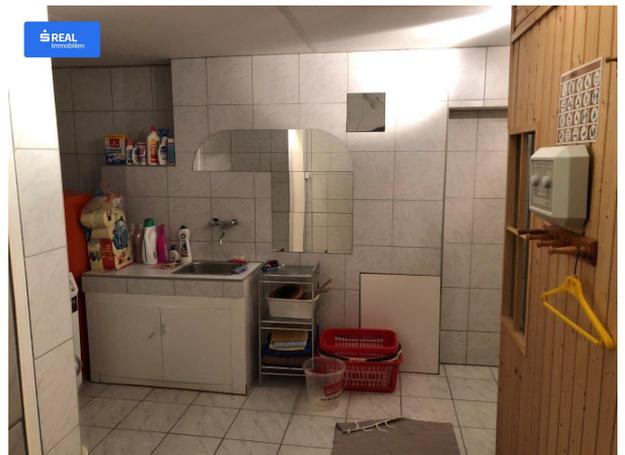






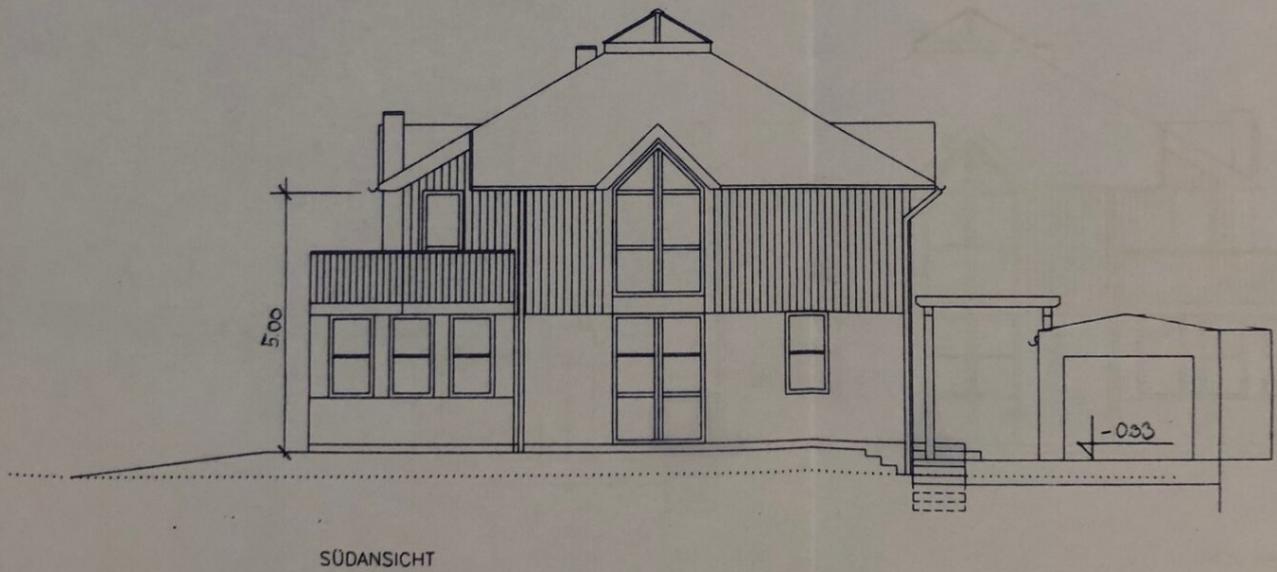






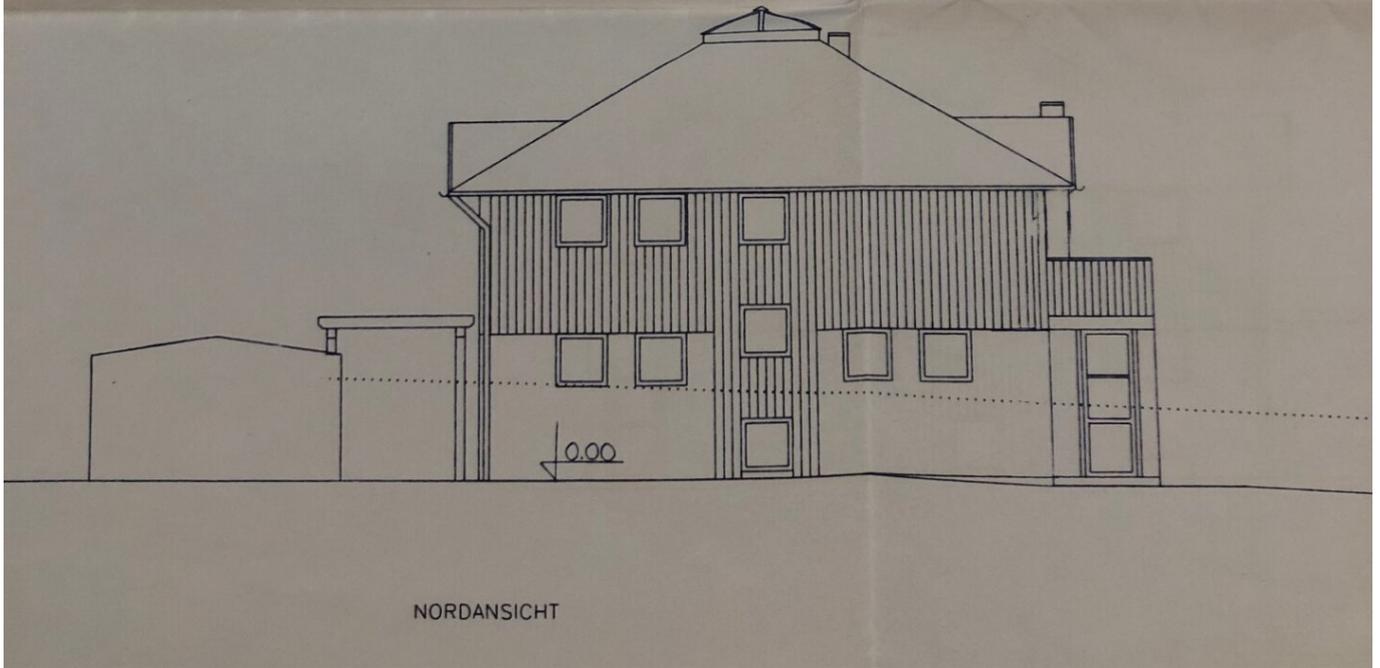


SÜDANSICHT

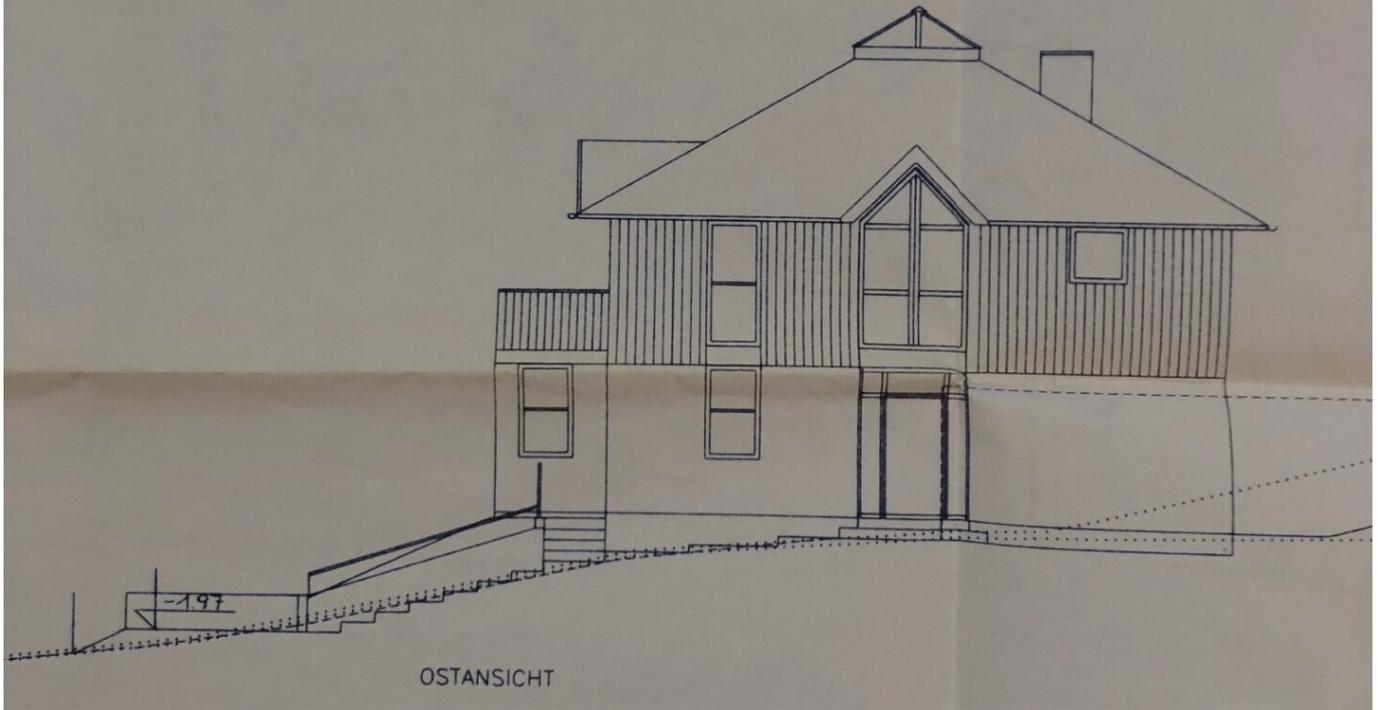


REAL  
Immobilien

NORDANSICHT



OSTANSICHT





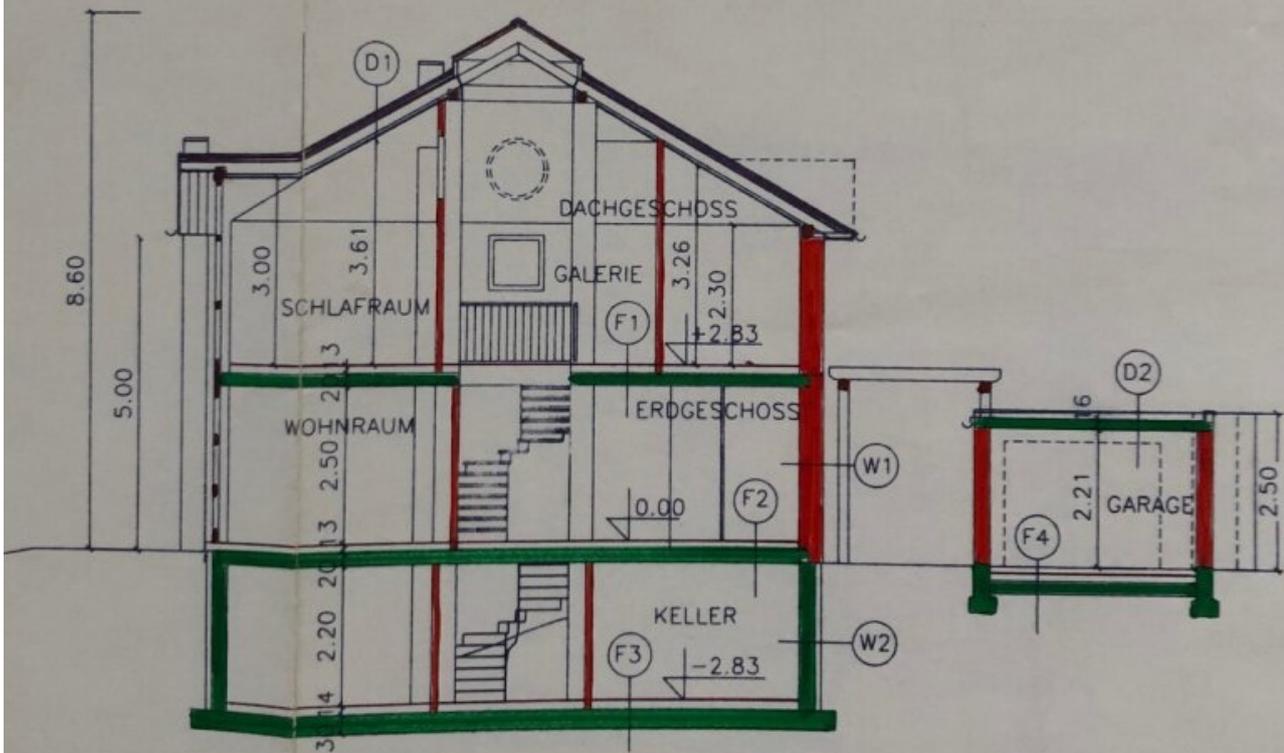
ANSICHT



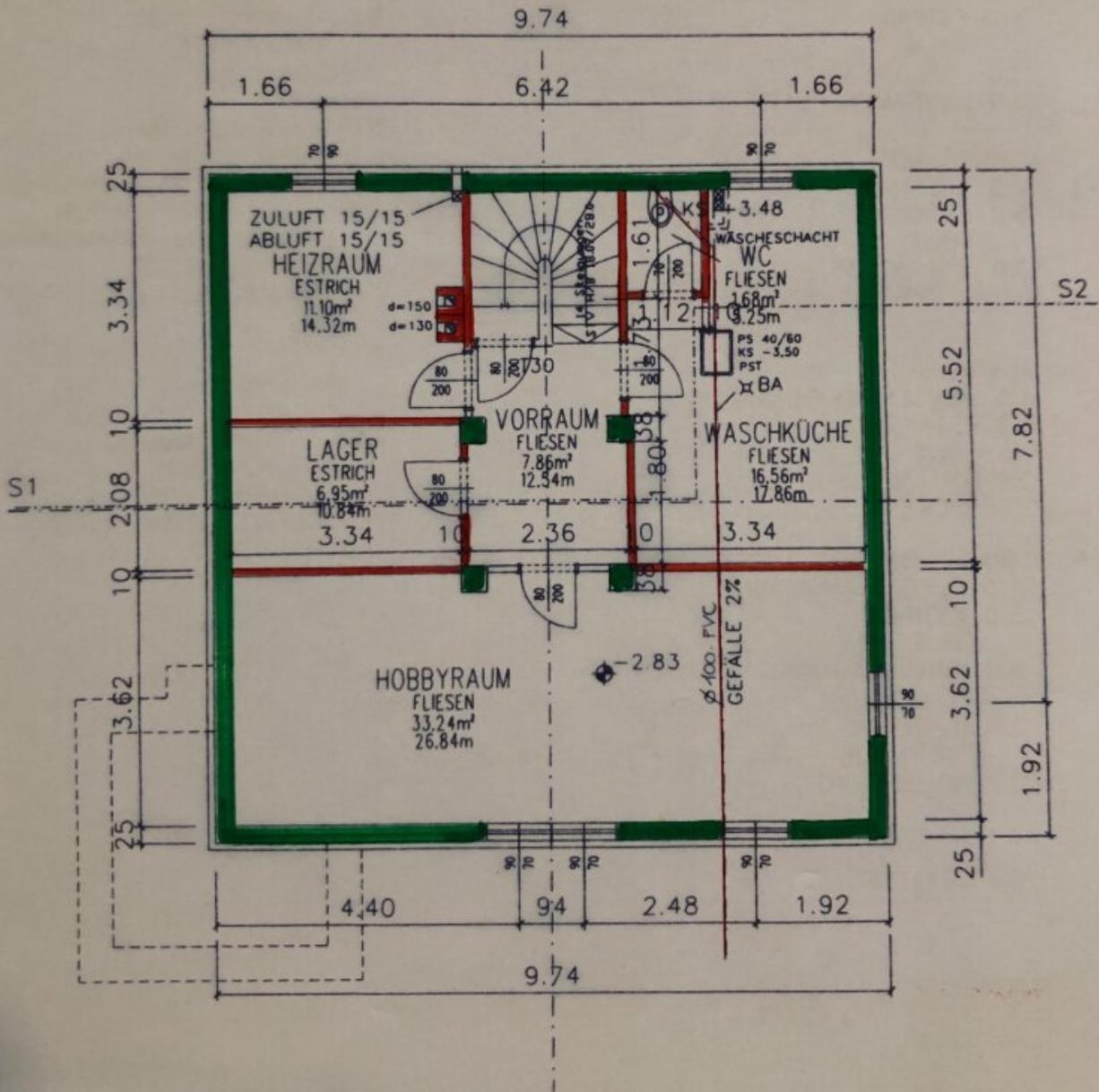
WESTANSICHT



# SCHNITT

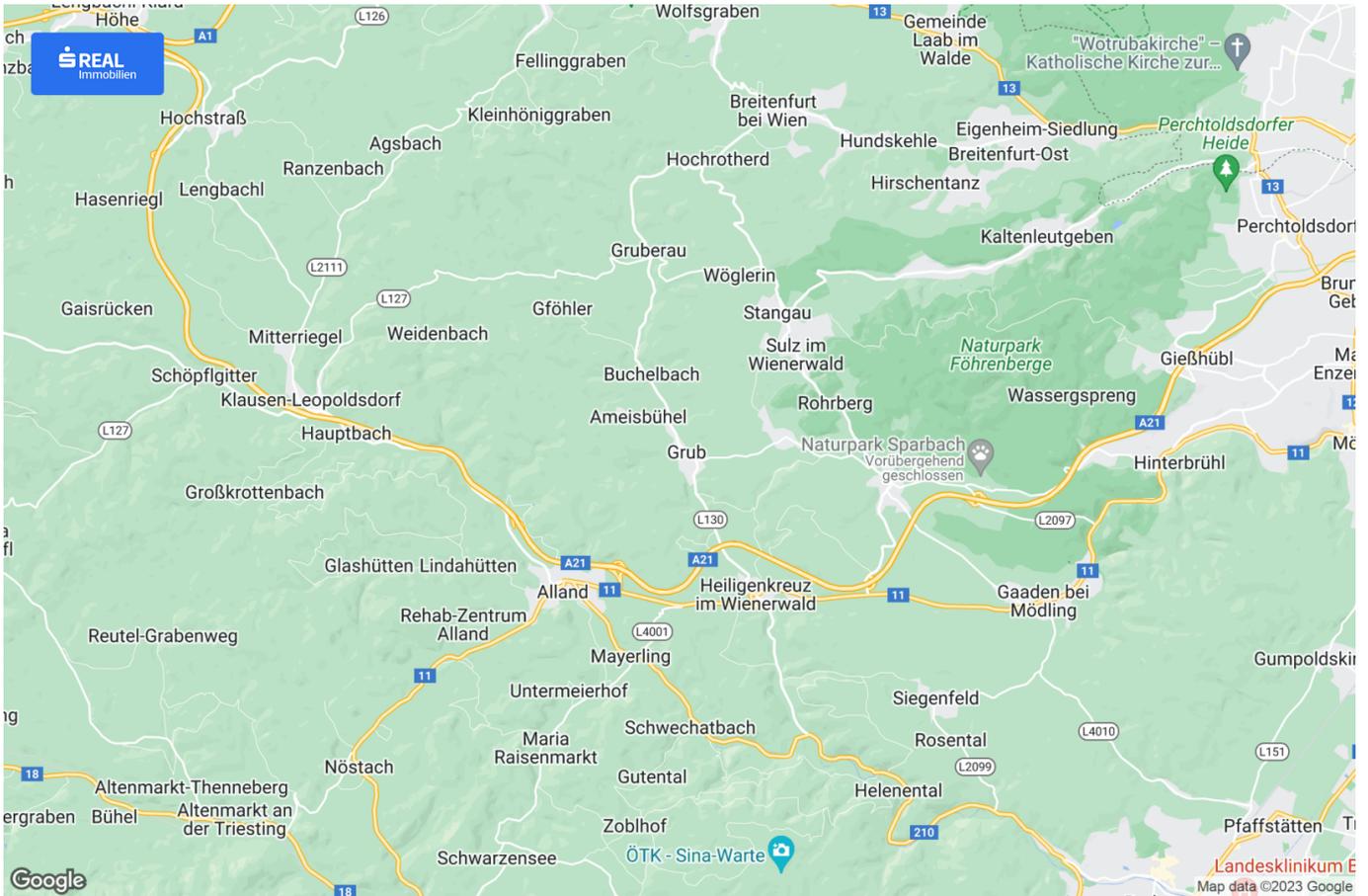


# KELLER









## Objektbeschreibung

**Schmuckstück in Ruhelage im südlichen Speckgürtel, wenige Minuten zur Stadtgrenze Wien:**

**Garten, Garage, 3 Terrassen, 6 Zimmer, Atelier im DG**

Die Villa wurde teilrenoviert, neu ausgemalt und ist auf Wunsch entweder voll möbliert oder teilmöbliert verfügbar.

### Ausstattung

- Gesamtwohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup> (ohne Stiegenbereiche) plus Terrassen mit ca. 40 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche ca. 230 m<sup>2</sup> zzgl. Garage und Gartenhaus
- Blick ins Grüne
- Terrassenanzahl: 3
- Fläche Terrassen: 40 m<sup>2</sup>
- Einbauküche
- Anzahl Etagen: 3
- Anzahl Schlafzimmer: 3
- Anzahl Badezimmer: 3 (1x Wanne, 2x Dusche)
- Anzahl WCs: 3
- Sauna im Untergeschoß
- Boden: Parkettböden
- Fitness-/Hobbyraum
- Werkstätte
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Ölzentralheizung
- Schwedenofen im Wohnzimmer

- Keller: Ja
- Garagenstellplatz: 1
- Stellplätze: 2
- Garten ca. 500 m<sup>2</sup> mit Gartenhaus (Grundstücksgröße ca. 777 m<sup>2</sup>)

Dieses besondere Schmuckstück auf einer Gesamtfläche von ca. 777 m<sup>2</sup> befindet sich in grüner Ruhelage im Wienerwald.

Eingebettet in bester Nachbarschaft, lässt die Villa mit ihren 3 Terrassen und Ausblick auf die Hügel des Wienerwalds die Herzen höherschlagen.

Auf drei Wohnebenen stehen drei Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Wanne, ein Badezimmer mit Dusche und eine Dusche im Untergeschoß sowie 3 WCs zur Verfügung.

Durch die Eingangstüre betreten Sie den Vorraum wo Sie Platz für Ihre Garderobe vorfinden.

Gleich daneben ist ein Gästebadezimmer mit WC und Dusche vorhanden.

Der gemütliche Wohn-/ Essbereich (Erker) ist lichtdurchflutet mit Zugang auf eine Terrasse.

Ein Schwedenofen im Wohnraum sorgt in der Übergangszeit für wohlige Wärme.

Der Küchenbereich (voll ausgestattet) ist offen gestaltet, hat ebenfalls Ausgang auf eine Terrasse und grenzt direkt an den Wohnraum an.

Über die Treppe gelangen Sie in die private Ebene mit einem Atrium, 2 Zimmer (eines davon mit Terrassenausgang und Schrankraum), einem Badezimmer (Eckwanne) und WC.

Im Untergeschoß finden Sie neben einem großen Hobbyraum den Sauna- und Waschraum mit Dusche, ein WC, einen Werkraum, sowie den Heizraum und den Öltankraum.

Und im traumhaften Garten mit seinen blühenden Sträuchern und Blumen steht der puren Entspannung nichts mehr im Wege!

Eine Garage ist ebenso vorhanden sowie 2 Stellplätze.

#### **Lage:**

Ein Leben in der grünen Lunge Wiens, wie der Wienerwald auch genannt wird, ist durch die

Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs und des Straßennetzes (A21) an die Wiener

Innenstadt ideal vereinbar.

Die Villa befindet sich unweit der südlichen Wiener Stadtgrenze, die Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichen.

Zusatzinformationen:

Die Betriebskosten (Energiekosten) sind vom Mieter zu tragen.

Eine Haushaltsversicherung ist abzuschließen.

Kautions: € 7.500,-

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird umgehend bereitgestellt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m



Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.