

Einfamilienhaus mit Garten, Carport, Garage, 2 Bädern und viel Platz



Gartenansicht + Terrasse

Objektnummer: 7939/2300159816

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1988
Wohnfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	13,70 m ²
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.272,73 €
Kaltmiete	2.272,73 €
USt.:	227,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf









Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at



www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.









www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in **Oberwaltersdorf**, Niederösterreich im Bezirk Baden!

Südlich von Wien, in unmittelbarer Nähe zu Baden, wird ein Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, viel Platz und Garten vermietet.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt

ERDGESCHOSS:

Durch den zentral begehbaren Flur gelangen man in alle Räume

- Eingangsbereich mit einer Garderobe
- Offene DAN Küche mit Siemens Geräten (Induktions-Herd, Dampfgarer, Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Dunstabzug) und einer gemütlichen Theke.
- Wohnzimmer mit einem Kamin
- Zimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette sowie Handtuchheizkörper
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum. Hier gibt es einen Zugang zu dem Nebengebäude

Das gesamte Erdgeschoss wird durch eine Fußbodenheizung beheizt.

Im Wohnzimmer und in der Küche befinden sich Klimageräte.

OBERGESCHOSS

Über einen Stiegenaufgang gelangt man zum Obergeschoss.

- Gang/Vorzimmer
- 3 Zimmer mit einer leichten Dachschräge (im großen Schlafzimmer befindet sich eine Klimagerät)
- Badezimmer mit Waschbecken, Toilette, Dusche und Handtuchheizkörper
- Abstellraum

Das Obergeschoss wird über eine Zentralheizung (Heizkörper) beheizt.

Alle Sanitärräume verfügen über Fenster zum Entlüften

Die Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden.

TERRASSE + GARTEN:

Die teilweise überdachte Terrasse bietet einen Blick auf den großzügigen Garten.

NEBENGEBÄUDE:

Über die Terrasse bzw. den Garten gelangt man zu den Nebengebäuden, welche aus 2 Räumen bestehen (z.B.: Abstellraum / Geräteraum).

CARPORT + GARAGE:

Durch ein elektrisches Tor gelangt man zu der Garage. Die Garage wurde durch einen Carport verlängert und bietet für min. 2 Auto eine Parkmöglichkeit.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Fotos zu dieser Liegenschaft!

KOSTEN:

Miete: EUR 2.500,00 inkl. Betriebskosten

Kautio: EUR 10.000,00

Befristet auf 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Gas, Strom, Haushaltsversicherung und Wasserverbrauch müssen vom Mieter übernommen werden.

INFRASTRUKTUR:

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den nächsten Bus oder Bahnhof, sodass Sie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da Sie schnell auf die Autobahn gelangen und somit in kurzer Zeit in den umliegenden Städten sind.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Sie können zum Beispiel einen Spaziergang im nahegelegenen Wald machen oder eine Runde Golf im Golfclub Schloss Ebreichsdorf spielen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap