Zweistöckige Gartenwohnung in ruhiger Lage zur unbefristeten Vermietung ab 01.07.2024!

Objektnummer: 3334

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	118,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	80,00 m²
Gesamtmiete	1.895,08 €
Kaltmiete (netto)	1.440,00 €
Kaltmiete	1.722,80 €
Betriebskosten:	282,80 €
USt.:	172,28 €

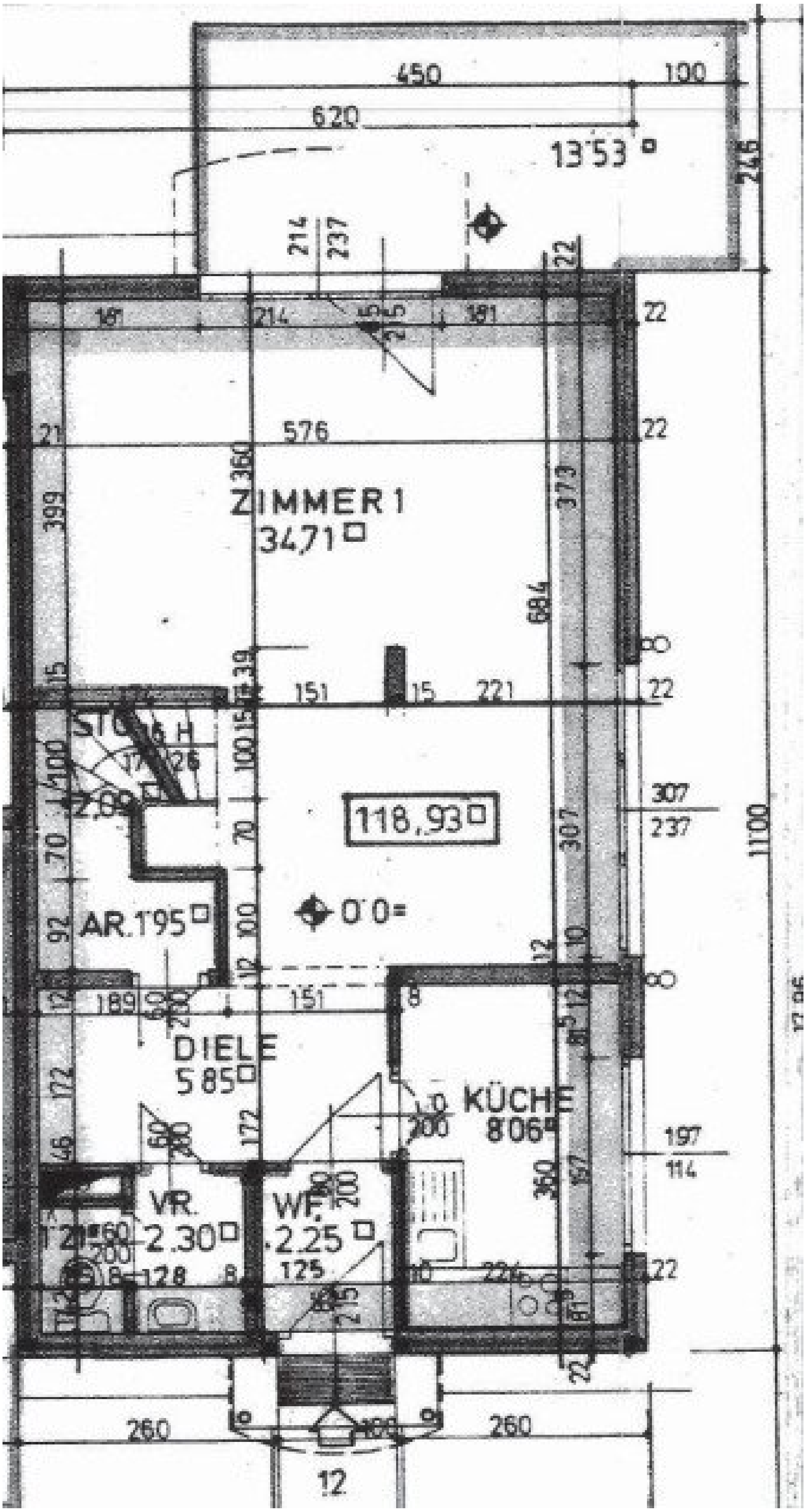
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

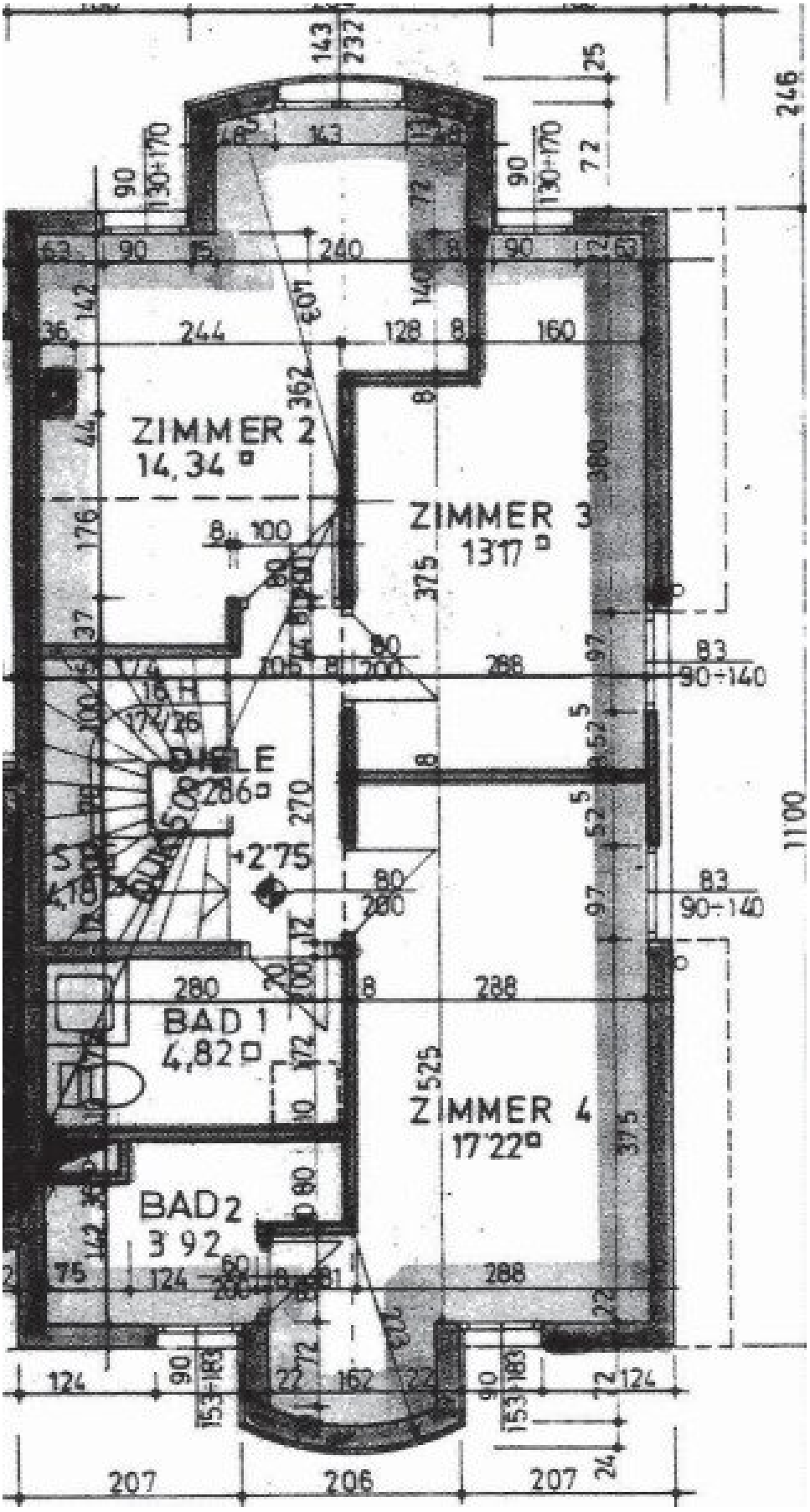
Ihr Ansprechpartner

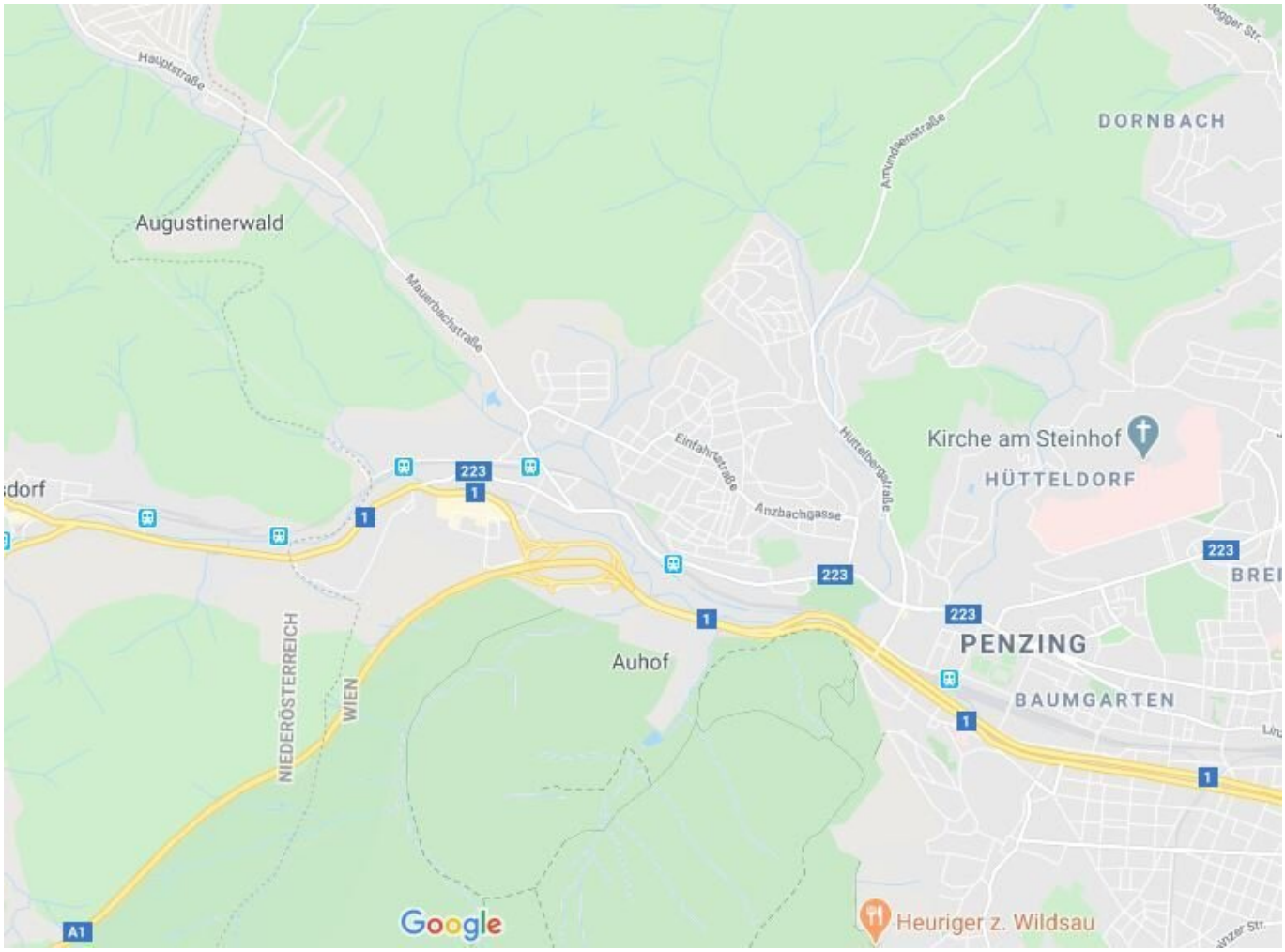
Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien



ZIMMER 1
34,71
118,93
AR. 1,95
DIELE
5,85
KÜCHE
8,06
VR.
2,30
WF.
2,25
13,53


ZIMMER 2
14,34 □
ZIMMER 3
13'17 □
DIELE
2'86 □
+2'75
BAD 1
4,82 □
ZIMMER 4
17'22 □
BAD 2
3'92
246
1100
207
206
207


Hauptstraße
Augustinerwald
Mauerbachstraße
DORNBACH
Arnundsenstraße
Kirche am Steinhof
HÜTTELDORF
Einfahrtstraße
Anzbachgasse
Hüttelbergstraße
223
1
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Auhof
PENZING
BAUMGARTEN
A1
Google
Heuriger z. Wildsau

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt hier eine zweistöckige Gartenwohnung mit 80 m² Eigengarten!

Beschreibung:

Die knapp 119 m² große zweistöckige 4-Zimmer-Wohnung mit 80 m² Eigengarten sucht einen neuen Nachmieter ab 01.07.2024!

Die Wohnung kann ab ca. Mitte Mai (laut Absprache mit der jetzigen Mieterin) besichtigt werden. Wir bitten Sie um Verständnis und Geduld!

Beim Betreten erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der den Weg zu den verschiedenen Räumlichkeiten weist. Direkt neben dem Vorraum befinden sich ein WC, perfekt für Gäste, und die stilvolle Einbauküche mit Geräten des alltäglichen Bedarfs. Der untere Stock bietet außerdem das gemütliche Wohnzimmer und Zugang zum eigenen Garten.

Eine Treppe führt Sie in den zweiten Stock, wo Sie 3 weitere separate Zimmer vorfinden - eines davon mit eigenem Badezimmer.

Das zweite, zentral begehbare Badezimmer befindet sich ebenfalls im zweiten Stock inklusive Dusche und WC.

Geheizt wird in der Anlage mittels Fernwärme. Das Highlight der Wohnung stellt der eigene Garten dar!

Die Hausanlage verfügt auch über einen Jugendspiel- und Hobbyraum, sowie eine Waschküche und einem riesigen Kinderspielplatz im Innenhof.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden.

*Die Mieterin würde gerne ein paar Möbel / Einrichtungsgegenstände und Investitionen (Alarmanlage, Lampen, Kinderschaukel, Keltterteil, etc.) gegen eine geringe Ablöse an den

neuen Mieter übergeben (natürlich bei vorzeitiger Vereinbarung).

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer äußerst günstigen Umgebung, nur wenige Minuten von der Station Hadersdorf entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet (Bus 49a und Bus 50a, sowie die Schnellbahn - Hadersdorf).

Für Ihren Einkaufsbedarf müssen Sie nicht weit gehen - das Auhofcenter ist in greifbarer Nähe, sodass Sie alle Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Doch das Beste daran? Die Nähe zur Natur, oder noch besser gesagt mitten in der Natur, umgeben von viel Grün, Flüssen und Wäldern!

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Grüne, ideal für Spaziergänge oder erholsame Stunden im Freien. Auch die Autobahnanbindung ist ein echtes Plus - in nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn!

Die Wohnanlage selbst ist von üppigem Grün umgeben und wird liebevoll gepflegt, was eine angenehme Atmosphäre schafft und Ruhe in den Alltag bringt.

Als zusätzliches Highlight der Umgebung erwarten Sie Attraktionen wie der Lainzer Tiergarten, der Wiener Wald sowie die beeindruckende Kirche am Steinhof.

In dieser Lage genießen Sie nicht nur Wohnkomfort, sondern auch die Vorzüge einer vielseitigen Umgebung voller Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung!

Konditionen:

Vermietet wird **unbefristet** ab dem **01.07.2024**

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 1.895,08**

Kaution: € 5.700,- // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (und Wasser) wird direkt über Fernwärme verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Hinweis:

weitere Bilder folgen demnächst!

Die Bilder sind Beispielbilder von einem anderen Objekt im Haus als Referenz.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage. Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: www.pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap