

## **Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage! Neustift am Walde**



**Objektnummer: 5498/357**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	218,00 m²
<b>Keller:</b>	27,36 m²
<b>Gesamtmiete</b>	2.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Emre Er**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3  
1100 Wien

H +43 660 50 45 114





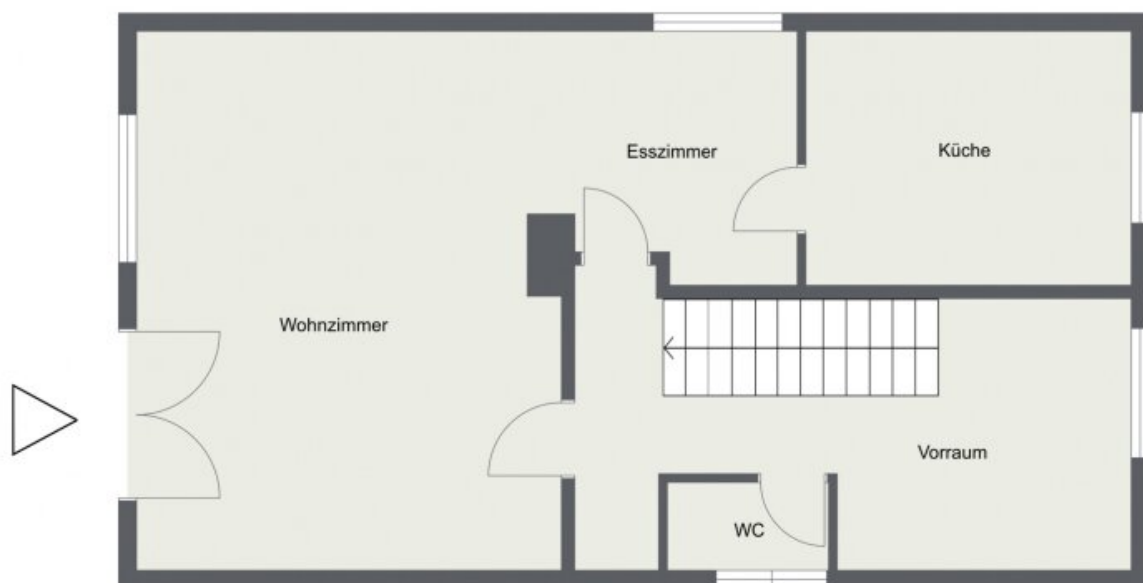




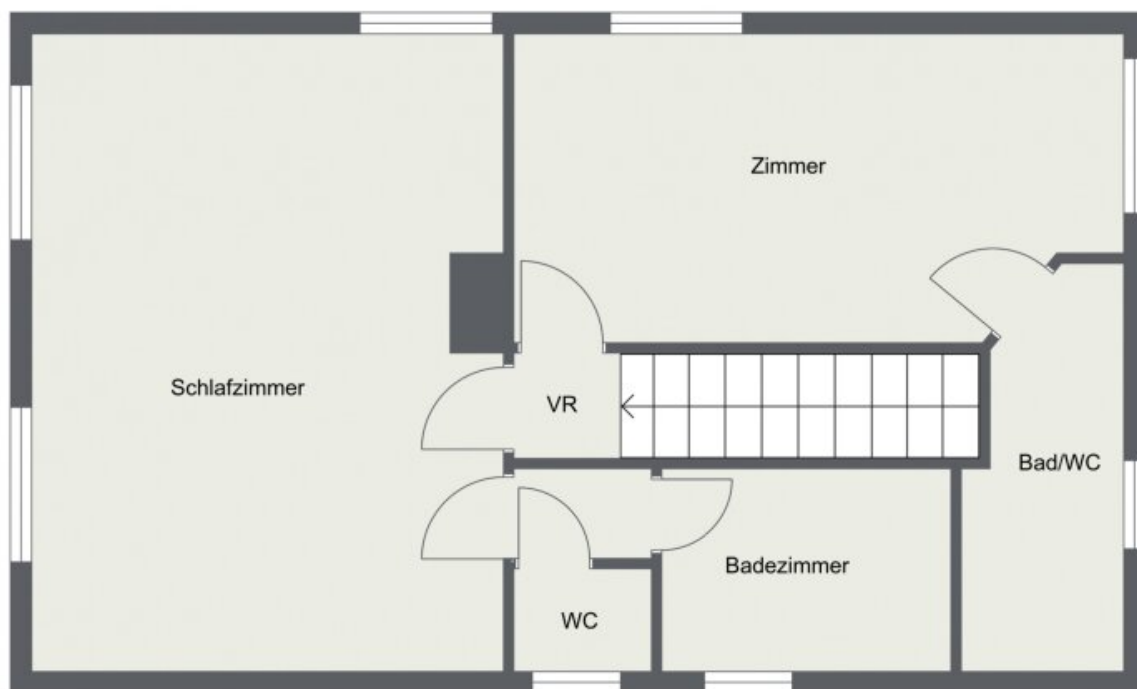
## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss





# Objektbeschreibung

## Arbeiten & Wohnen unter dem selben Dach!

Dieses Wohnjuwel im 19. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 1975 fertiggestellt und im Laufe der Jahre regelmäßig renoviert.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über eine Gartenfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>.

Die ideale Situierung der Immobilie sorgt für lange Sonnenstunden und viel Helligkeit in den Wohnbereichen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungsanlage und ist über etwa ca. 50 Stufen erreichbar.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Geschosse und einem Keller mit ca. 27 m<sup>2</sup>, bietet dieses Haus genügend Platz, um Ihr neues Zuhause nach Ihrer familiären und beruflichen Situation zu gestalten.

Insgesamt verfügt das Haus über vier Zimmer, einer Küche, 4 WC-Anlagen, sowie drei Bäder/Duschen.

Für ein stressfreies Parken sorgt der großzügige Garagenabstellplatz, welcher über die Zuckerkandlgasse unproblematisch befahrbar ist.

Der uneinsehbare, großzügige Garten schafft eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit vom Alltagsstress.

### hard facts:

Wohnnutzfläche: ca. 132 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 27 m<sup>2</sup>

WC-Anzahl: 4

Bäder/Duschen: 3

Gartenfläche: ca. 218 m<sup>2</sup>

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage, jedoch in einer wenig befahrene Sackgasse.

**Infrastruktur / Verkehrsanbindung:**

Neustift am Walde ist mit seinen vielen Heurigenlokalen ein gastronomischer Hotspot, der zum gemütlichen Verweilen und Genießen einladet.

Ein Highlight bilden die Neustifter Kirtage.

Für eine öffentliche Anbindung sorgt die Buslinie 35a (Neustift/Agnesgasse).

**Preis und Detailinformation**

- Miete inkl. BK: € 2.250,00,-
- Kautions: 3 BMM
- Befristung: 36 Monate

**Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er unter +43 (0) 660 504 51 14 oder [e.er@hofbauer-partner.at](mailto:e.er@hofbauer-partner.at)** gerne zur Verfügung!

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.