* Zauberhafte Auszeit in Neustift mit Pool und Garten! *

Objektnummer: 3976

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

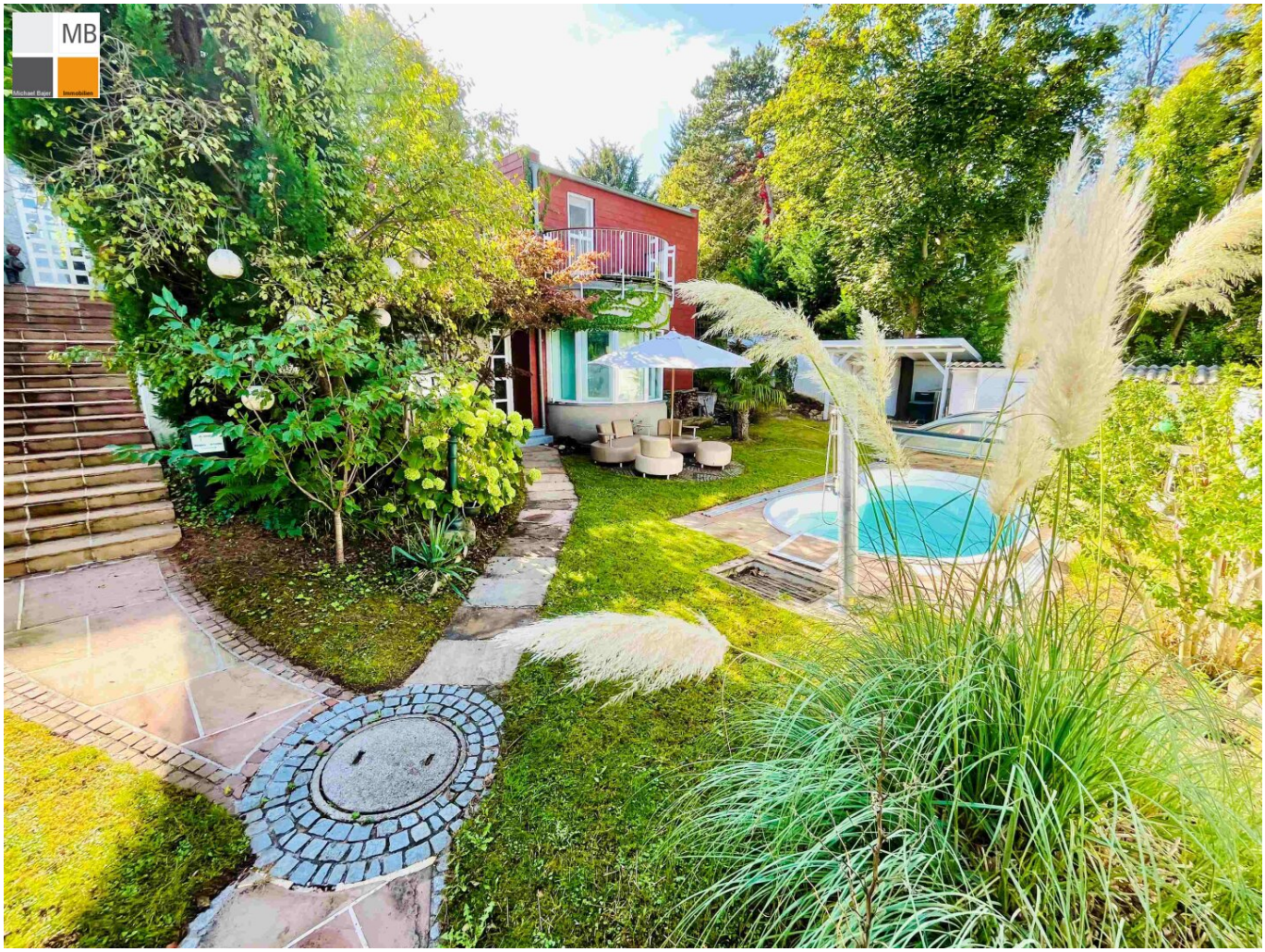
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	5.250,00 €
Kaltmiete (netto)	4.900,00 €
Kaltmiete	5.250,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

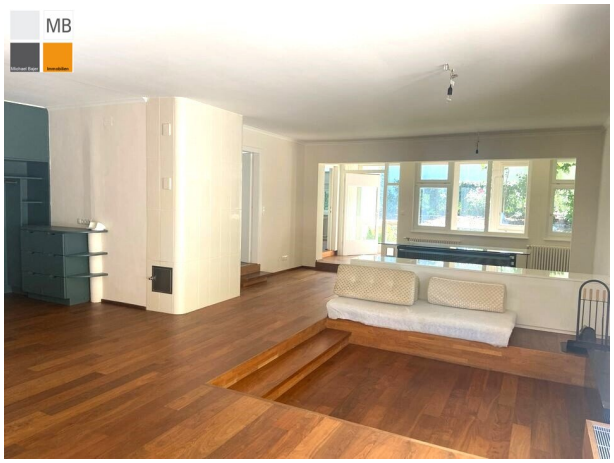
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

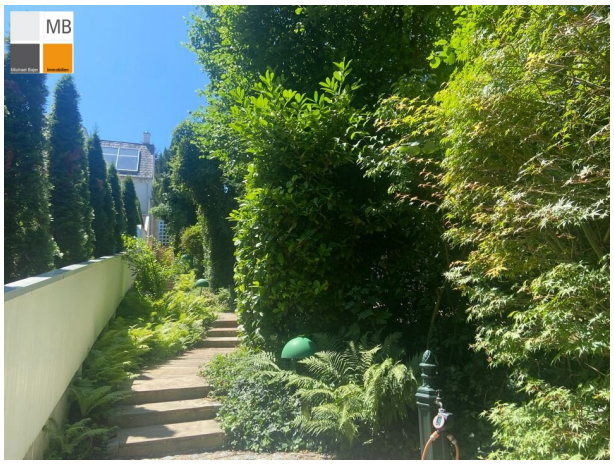
Ihr Ansprechpartner

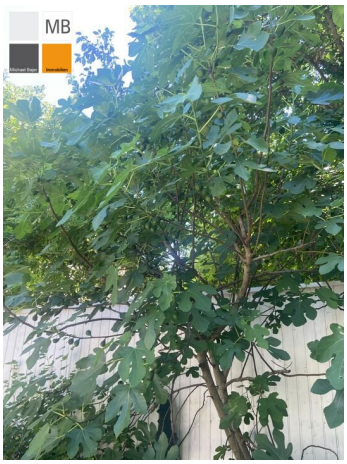
Michael Bajer

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76

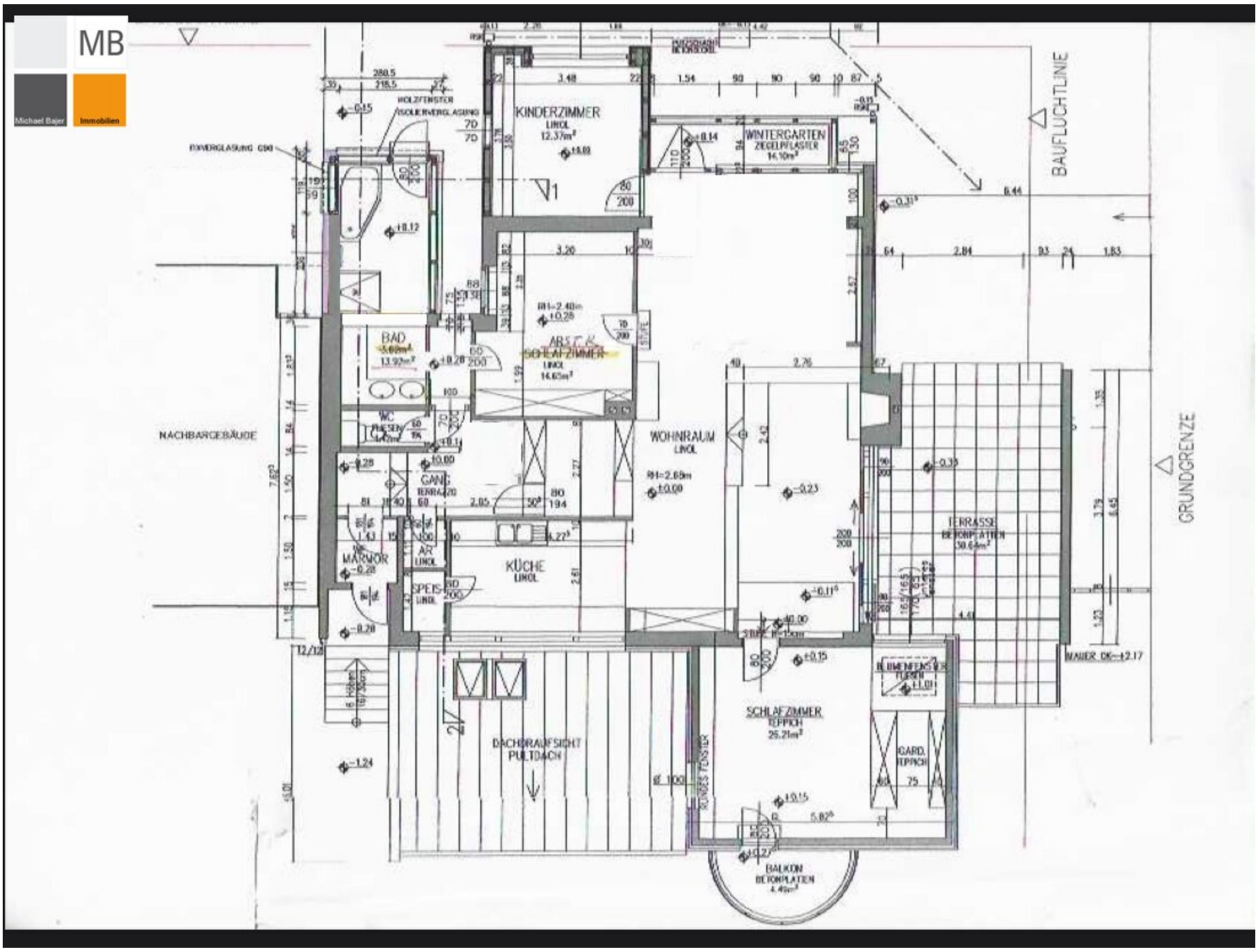








MB
Michael Bajer
Immobilien


MB
Michael Bajer
Immobilien
KINDERZIMMER
LINOL
12.37m²
WINTERGARTEN
ZIEGELPFLASTER
14.10m²
BAUFLUCHTLINIE
BAD
13.92m²
SCHLAFZIMMER
LINOL
14.63m²
NACHBARGEBÄUDE
WC
FLIESEN
WOHNRAUM
LINOL
GANG
TERRASSE
BETONPLATTEN
30.64m²
GRUNDGRENZE
MARMOR
AR
KÜCHE
LINOL
SPEIS
DACHDRAUFSICHT
PULTDACH
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
25.21m²
BLUMENFENSTER
GARD.
TEPPICH
BALKON
BETONPLATTEN
4.49m²

Objektbeschreibung

Traumhafte Gartenwohnung in traumhafter Grün - Ruhelage in Neustift !

Die charmante Gartenwohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche in Ruhelage mit lauschigem Garten und Pool befindet sich in einem modernen Zweifamilienhaus und erstreckt sich über die ganze Ebene des 1. Stocks ! Aufgrund der Hanglage gehen Sie jedoch von Ihrem Wohnbereich direkt und eben in den Garten.

Die Ebene verfügt über ein Vorzimmer, eine moderne vollausgestattete Küche mit herrlichem Ausblick auf die Weinberge, eine Speis und ist zum Wohn-/Essbereich mit ca. 70 m² - mit offenem Kamin - geöffnet. Dem Essbereich ist ein kleiner Wintergarten vorgelagert und vom sonnigen Wohnzimmer geht es hinaus auf die windgeschützte Terrasse und in den hinteren Teil des Gartens mit Hochbeet, Rosmarin und einem Feigenbaum. Weiters befinden sich hier 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), ein weiteres Zimmer (Ankleide/Büro/Schlafzimmer) ein herrliches Badezimmer mit Fussbodenheizung und Blick ins Grüne, sowie ein WC und ein Abstellraum.

Und für die heissen Tage des Jahres gibt es ein herrliches Salzwasser-Pool und ein Gerätehaus (für Gartenmöbel, etc.)

Im Einfahrtsbereich befindet sich ein Carport für 1 PKW und ausreichend Platz für Fahrräder - über einen schönen, leicht ansteigenden Weg erreichen Sie die Villa.

Umgeben ist die Villa mit schönen alten Bäumen, bis hin zu einer Palme - ein kleines Salettl hat im Schatten einer mächtigen Linde auch seinen Platz gefunden. Hinter dem Haus ist auch ausreichend Platz für einen Gemüsegarten oder ein Hochbeet, für Ihr eigenes, frisches Gemüse und Kräuter.

Die darunter befindliche Wohnung wird zeitweise von den Eigentümern genutzt, wenn sie in Wien sind.

Highlights:

- ruhige Lage nahe Neustift am Walde

- 160 m² Wohnfläche - 2-3 Schlafzimmer

- Kamin, Kachelofen, Klimaanlage, ...

- schöner Garten mit Altbaumbeständen

- Salzwasser-Pool mit Außendusche

- Salettl

- Carport für 1 PKW am eigenen Grundstück

In 5 Minuten mit dem Auto zur American International School oder 15 Minuten zu Fuß !

Weingärten sind hier ebenso fußläufig erreichbar, wie die dazugehörenden beliebten Heurigen, Buslinien, Schulen und Nahversorger - ein Leben fast wie auf dem Lande!

Eine Besichtigung sagt mehr als 1000 Worte und Bilder !

Bei Interesse bitte einfach melden:

Michael Bajer

Mobil: 0664/42 07 358

Email: office@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Vermieter und sind daher ohne Gewähr.

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 zu vermittelnden Dritten 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap