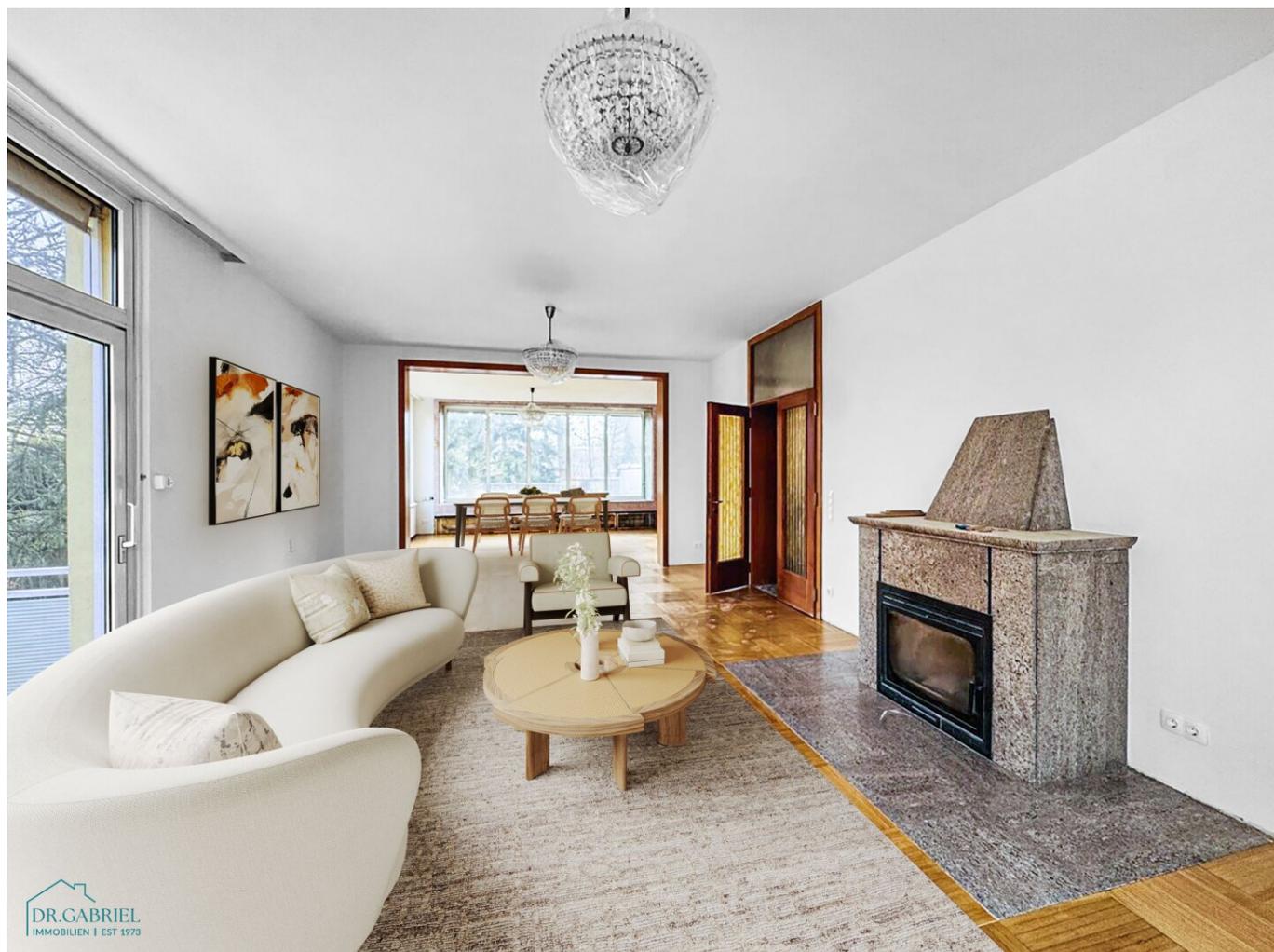


GROSSES EINFAMILIENHAUS MIT POOL UND SCHÖNEM GARTEN - ERSTBEZUG



Objektnummer: 29138

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	298,50 m ²
Nutzfläche:	472,30 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	850,00 m ²
Keller:	140,10 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Gesamtmiete	6.750,00 €
Kaltmiete (netto)	5.506,36 €
Kaltmiete	6.136,36 €
Betriebskosten:	630,00 €
USt.:	613,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













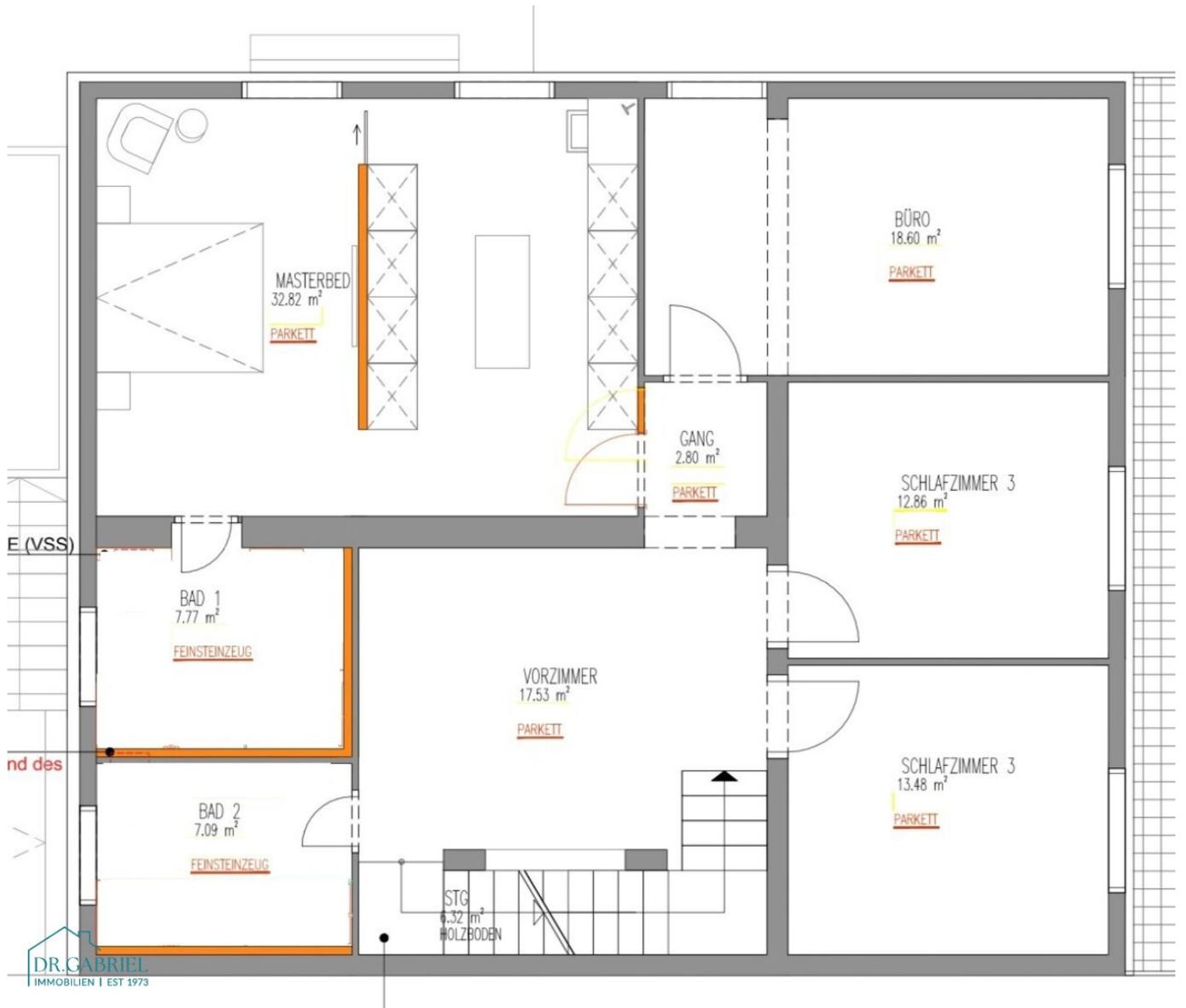


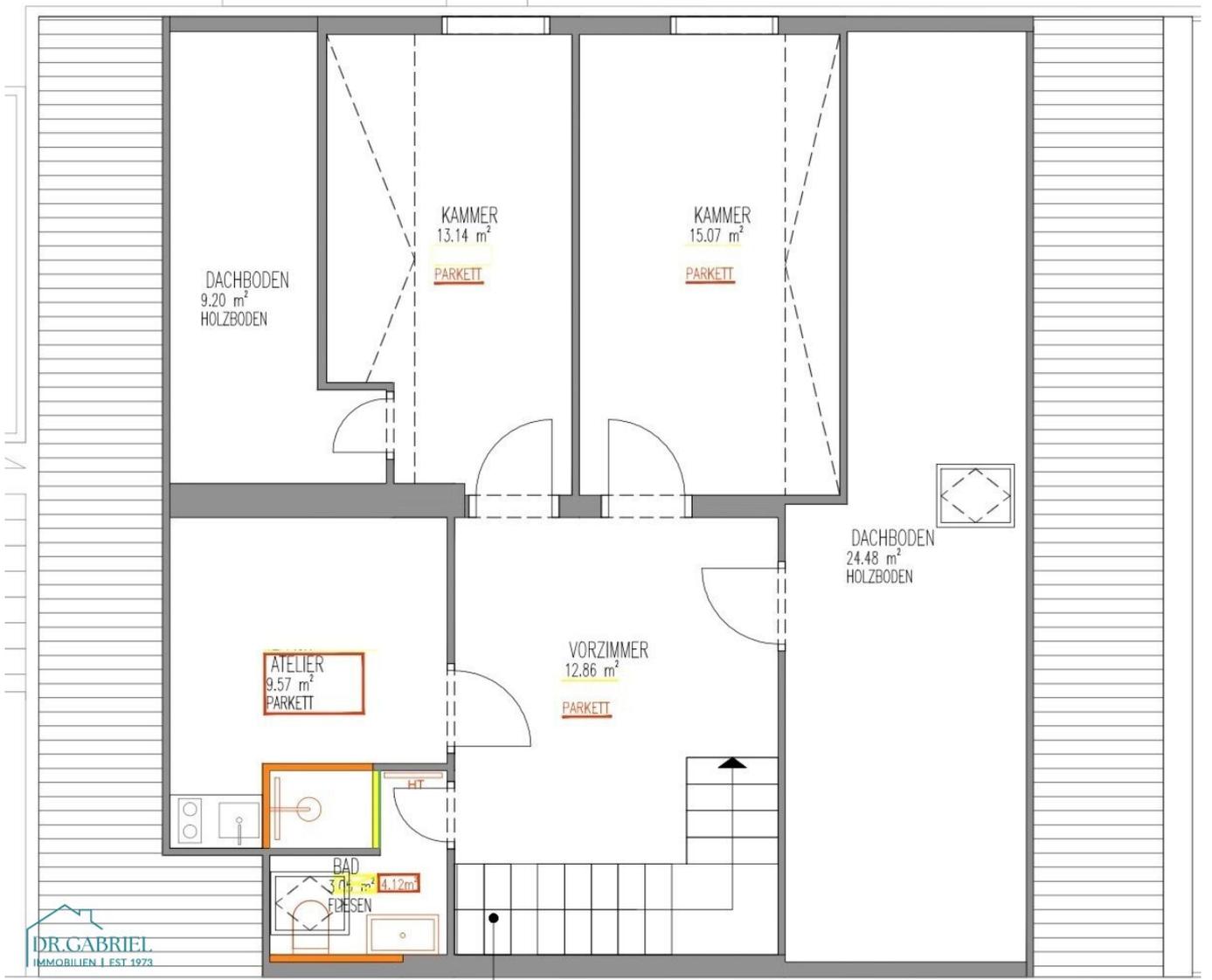


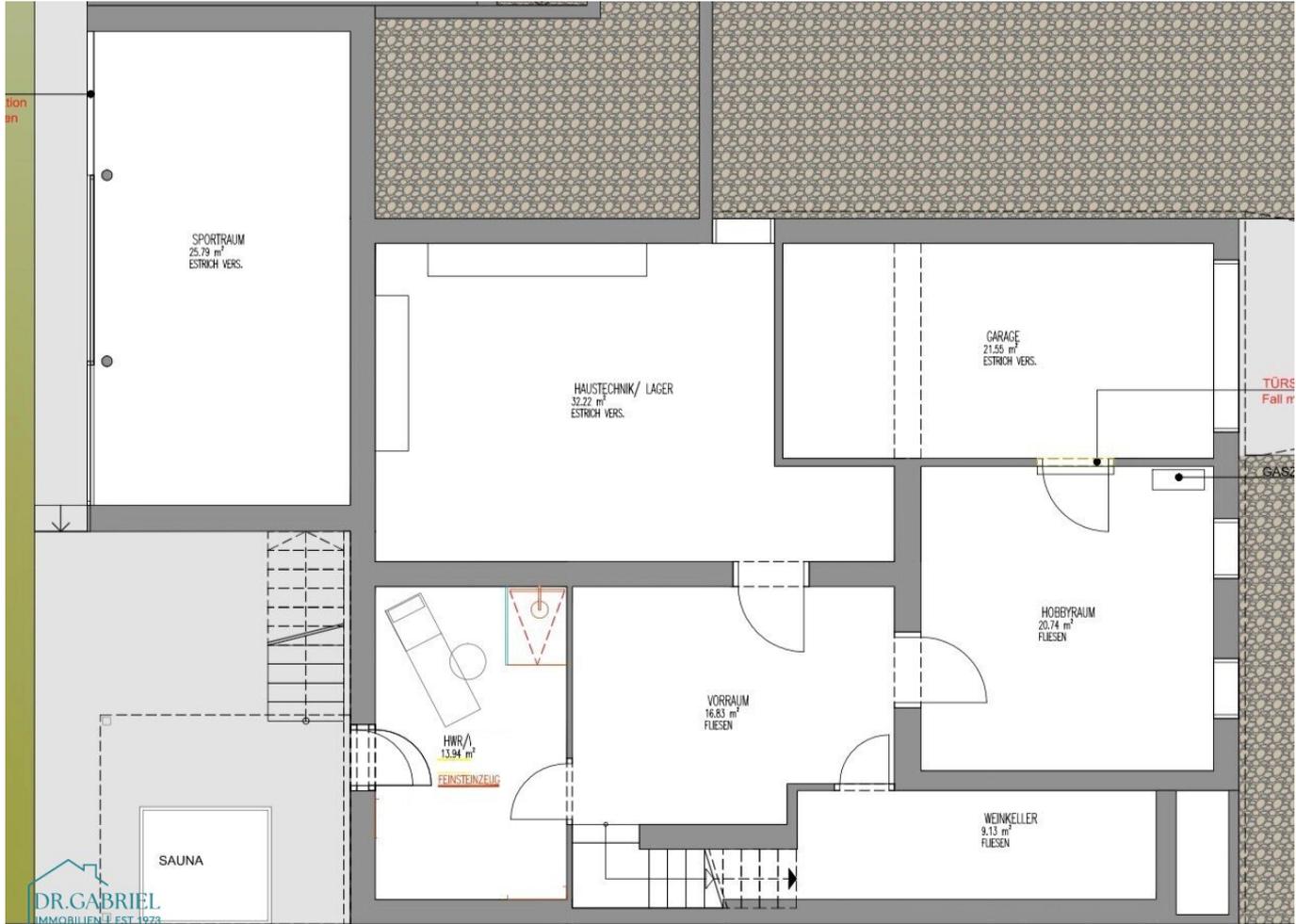












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein schönes geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten und Pool in Pötzleinsdorf. Das Haus wurde komplett renoviert und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Cottage Tennis Club (CTP). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: in wenigen Minuten erreicht man die Straßenbahnlinie 41 (Scheibenbergstraße) und die Buslinie 35A (Glanzing). Zur amerikanischen Schule fährt man rund 10 Minuten mit dem Auto.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Entrée, repräsentativer Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Ausgang auf eine nordseitige überdachte Terrasse, vollausgestattete Küche, Gäste WC, Garderobe

OG: Masterbedroom mit ensuite Bad und großem Schrankraum, 3 weitere Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon, Duschbad mit WC

DG: 2 Schlafzimmer, Duschbad, Büro mit Kitchenette

UG: Waschküche mit Duschgelegenheit, Partykeller, Weinkeller, Heizraum, Zugang zur Garage

Im Garten mit schönem Altbaumbestand befindet sich eine Sauna, unter der Terrasse befindet sich ein großer Wintergarten. Insgesamt verfügt das Haus über 2 PKW Abstellplätze.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- vollausgestattete Küche mit Markengeräten und Steinarbeitsplatte
- Klimaanlage (in den südseitigen Räumen)
- Sauna
- Pool
- Außenjalousien

Im Betriebskostenkonto beinhaltet: Grundbesitz, Müll, Wasser, Versicherung, Schneeräumung, Gartenpflege (2x p.a.).

Zusätzlich wird das Service für Pool (2x p.a.), Heizung und Klimaanlage (jeweils 1x p.a.) mit 170 EUR/Monat vorgeschrieben.

BEAUTIFUL NEWLY RENOVATED HOUSE WITH POOL & GARDEN | 6 BEDROOMS | 3 BATHROOMS | CLOSE TO AIS

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap