

# CHARMANTES MÖBLIERTES HAUS MIT GEPFLEGTEM GARTEN UND POOL



**Objektnummer: 29453**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 300,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 196,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,91                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.190,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.043,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.190,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.













DR. GAMBIE  
MOBILITY & PT. LLC



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein frisch renoviertes und komplett möbliertes Haus mit schönem Garten und Pool in einer ruhigen Seitengasse am Bruckhaufen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: der Bus 20A fährt zur U1 Station Alte Donau, die U-Bahnlinie U6 erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß. Das Arbeiterstrandbad mit zahlreichen Sportmöglichkeiten sowie Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Das Vienna International Center und die Vienna International School sind wenige Autominuten entfernt.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnbereich mit Ausgang in den Garten, vollausgestattete Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Duschbad mit WC.

Abstellraum/ Heizungsraum (von außen begehbar). Abstellplatz für 1 PKW

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- vollausgestattete Küche mit Siemensgeräten
- Radiatoren oder wahlweise (Elektro)fußbodenheizung
- Klimaanlage
- elektrische Außenjalousien mit Fliegengittern
- komplett möbliert (mit TV, Waschmaschine, zusätzlichen Küchengeräten)

Die Wartung der Klimageräte und des Pools (Inbetriebnahme & Einwinterung) wird vom Vermieter organisiert und beträgt EUR 42,00/Monat. Die laufende Garten- & Poolpflege (1x/Woche) beträgt 200,00 EUR/Monat (April - Oktober).

Die Reinigung des Hauses kann organisiert werden. (20 EUR/h)

Das Heizungsakonto beträgt 150 EUR/Monat.

Der Vermieter ist gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 Kleinunternehmer und von der Umsatzsteuer befreit, daher wird keine Umsatzsteuer für den Mietzins vorgeschrieben.

CHARMING HOUSE - FULLY FURNISHED | 2 BEDROOMS | 1 BATHROOM | A/C | CLOSE TO VIS

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap