

Kleines Einfamilienhaus in traumhafter Aussichtslage - Provisionsfrei



Gesamtansicht

Objektnummer: 1858/5367

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	65,00 m ²
Gesamtfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	648,00 m ²
Keller:	23,70 m ²
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	980,00 €
Kaltmiete	1.050,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

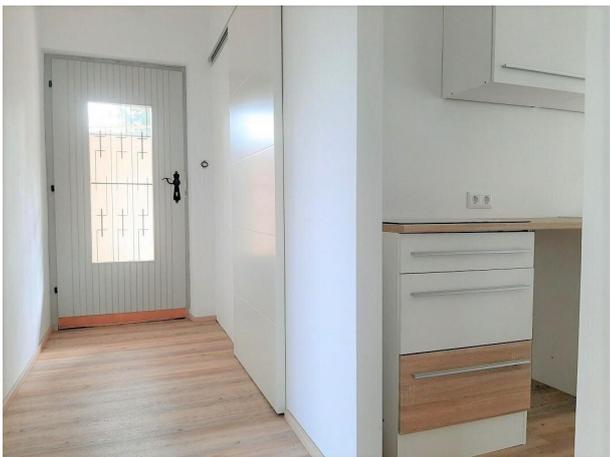
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

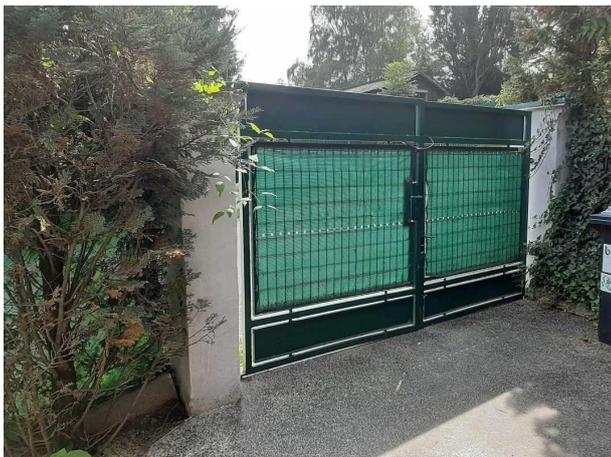










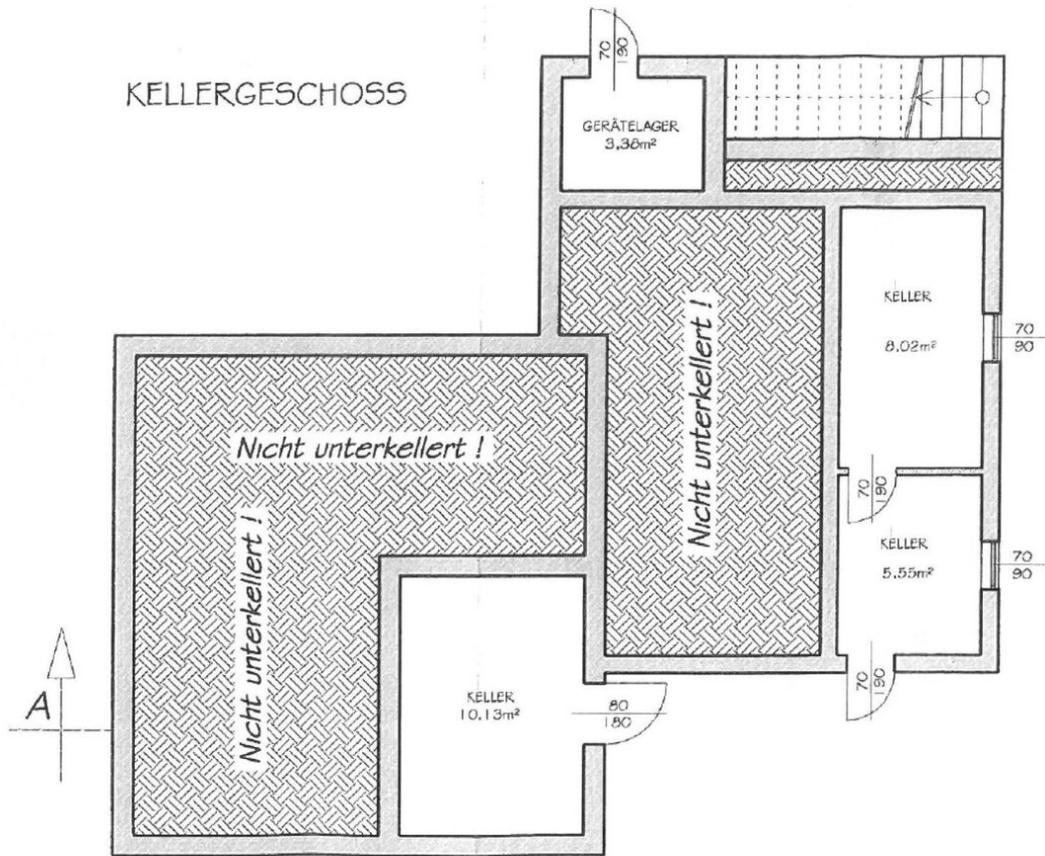








KELLERGEOSCHOSS





Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS:

- großer sonniger Garten
- traumhafte Aussichtslage
- komplett saniert
- Wintergarten

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Hinterleiten in der Gemeinde Eichgraben. Die westliche Wienerwaldregion hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Zuzugsgebiet entwickelt. Nicht nur die schöne Umgebung, vor allem die gute Verkehrsanbindung nach Wien und St. Pölten und die gute wirtschaftliche Infrastruktur spricht für die 4500-Einwohner Gemeinde. Im Ort sind alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens vertreten: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheke, Bank und zahlreiche schulische Einrichtungen von der Krabbelstube bis zur Mittelschule. Für viele Einwohner, die in Wien oder St. Pölten arbeiten und täglich pendeln, ist durch die gut ausgebaute Bahnverbindung und die Autobahnverbindung die Alternative "Arbeiten in der Stadt und Wohnen im Grünen" möglich. Mit der Bahn oder mit dem Auto (über die A1 oder A21) erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in 15 - 20 Minuten.

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Das kleine gemütliche Haus aus dem Jahr 1969 ist bestens geeignet für eine alleinstehende Person oder ein Paar. Im Jahr 2007 wurde das Carport angebaut. Im Jahr 2020 wurde der Wintergarten komplett inkl. Fussbodenheizung neu errichtet.

Eine traumhafte Aussichtslage macht dieses kleine aber feine Häuschen mit einem

großzügigen Garten zu einer wahren Oase.

Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein stabiles Holzhaus, das genügend Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel bietet. Das Haus ist teilunterkellert. Hier befindet sich sowohl der Heizungskeller als auch die 2 hellen miteinander verbundenen Kellerräume mit ausreichendem Stauraum. Der Zugang ist nur über den Außenbereich möglich.

Das Objekt ist ca. 65 m² groß und besteht aus:

- 1 Windfang
- 1 Vorraum
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bad mit barrierefreier Dusche, WC und Waschbecken
- 1 offene neuerrichtete Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 beheizter Wintergarten inkl. Fußbodenheizung
- 2 Keller/ Abstellräume
- 1 Heizungskeller
- 1 Carport

Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2020 wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- komplette Wärmeisolierung mit Styrodur 12 cm
- neue Fassade
- neu installierte Kombigastherme (warmes Wasser und Heizung)

- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Wintergarten
- neue Küche (Schränke, Herd, Ceranfeld, Spüle). Eine Spülmaschine kann vom Mieter installiert werden.
- Generalsanierung des Bades
- neue E- Installation
- neue Wege ums Haus und Belag im Carport

Im Rahmen der Generalsanierung wurden auch alle Wasserleitungen ausgetauscht.

Im Haus besteht sowohl der SAT- Anschluß als auch die Telefonleitung, die durch den Mieter angemeldet werden kann.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten ca. 70 € monatlich (inkl. Wasser,- Kanalgebühr, Abfallgebühr, Grundsteuer)

Die Betriebskosten wurden für eine 2-Personen-Belegung berechnet. Eine endgültige Abrechnung wird im Rahmen der Jahresabrechnung durchgeführt.

Strom und Heizkosten sind verbrauchsabhängig, nicht in der Miete inkludiert und separat vom Mieter zu übernehmen.

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

MIETKONDITIONEN:

Der Mietvertrag wird max. auf 3 Jahre befristet abgeschlossen - eine Verlängerung des Mietvertrages ist jedoch einvernehmlich zum späteren Zeitpunkt möglich.

Dieses Objekt wird aufgrund der Größe nur an Einzelpersonen oder max. 2 Personen vermietet.

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen zum Objekt haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail rueff@netmakler.at oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap