

**Englischer Landhausstil trifft Wiener Noblesse! 5-Zimmer
Einfamilienhaus mit 2 Terrassen, großem Garten, Sauna,
Fitnessraum + Doppelgarage!**



Südterrasse

Objektnummer: 5630/410

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	278,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	486,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	3.136,36 €
Kaltmiete	3.363,63 €
Betriebskosten:	227,27 €
USt.:	336,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

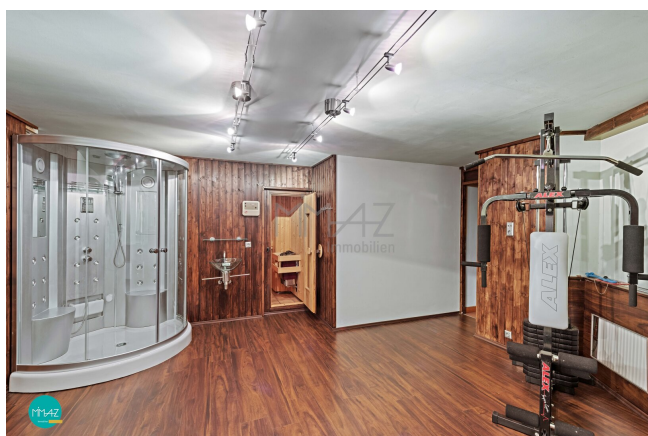








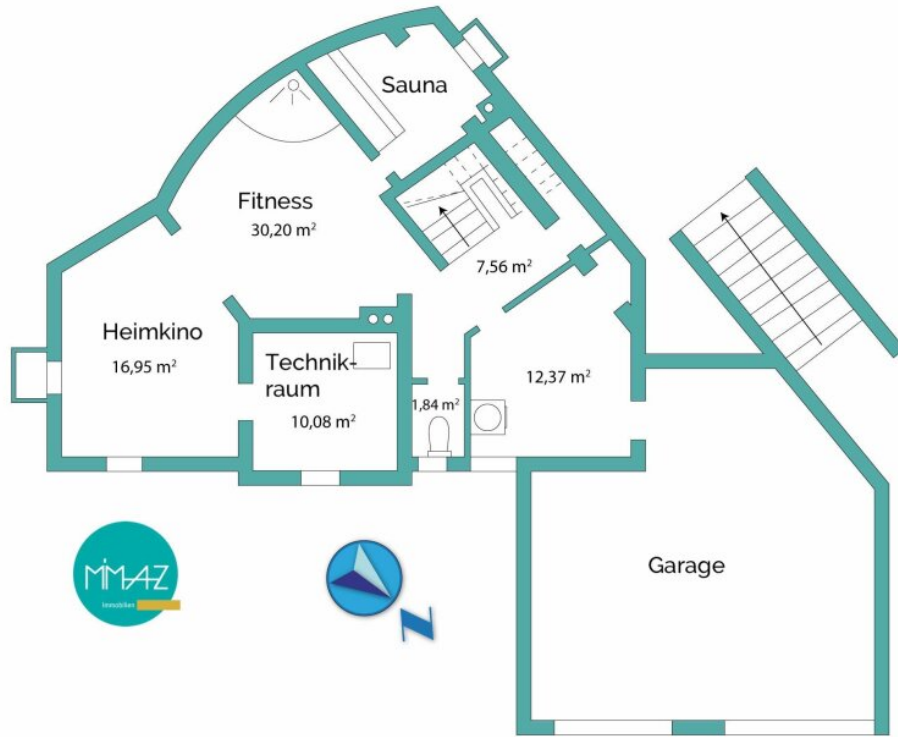












Objektbeschreibung

STIL • KOMFORT • PRIVATSPHÄRE IN TOPLAGE

UNIQUE CHANCE - KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN!

Die **urbane Nähe** verbunden mit dem **ländlichen Charakter** in dieser **besonderen Lage des 19. Bezirks** machen die **zur Vermietung** stehende Liegenschaft zum **perfekten Platz zum Leben!**

Das Einfamilienhaus besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** mit **großzügigem Platz für alle Familienmitglieder** und bietet einen **idealen Grundriss** über **drei jeweils 80 m² große Ebenen**:

KELLERGECHOSS:

Über die hauseigene rund 50 m² große **Doppelgarage** erreicht man direkt den Keller. Hier befinden sich der **Technikraum**, ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, eine **Speisekammer** und **zwei weitere Zimmer**. Eines dieser Zimmer wird aktuell als **Heimkino** genutzt, das zweite Zimmer als **Fitness- und Wellnessbereich** mit Dusche und **Sauna**. Über das **zentral gelegene Stiegenhaus** gelangt man in die zweite Ebene, das Erdgeschoss mit dem eigentlichen Haupteingang.

ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Vorraum, von dem aus alle Zimmer getrennt begehbar sind: das **Büro/Home-Office Zimmer**, die **Küche** mit anschließendem **Essbereich** und das **großzügige Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Terrasse** und in den südlich ausgerichteten **Garten**.

Die **separate Küche** ist mit allem ausgestattet, was das Herz begehrt: große Kühl-/Gefrierkombination, 4-Platten E-Herd, Geschirrspüler, Mikrowelle, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Toaster und viel Stauraum. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** bietet **viel Platz** für gemütliche Spiel-, Unterhaltungs- und Fernsehabende und außerdem **2 Kaminanschlüsse**.

OBERGESCHOSS:

Die oberste Etage verfügt über **2 große Schlafzimmer** (davon eines mit begehbarem Schrankraum) und ein **kleines Kabinett/Gästezimmer** sowie ein **prunkvolles Badezimmer** mit Dusche und Badewanne. Die Toilette ist separat.

Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung** (Gas), die **Fenster und Türen** sind alle **2-fach**

verglast.

Umgeben von einem **liebevoll gepflegten Garten** bietet das Anwesen ein hohes Maß an **Privatsphäre und Ruhe** – ideal für **anspruchsvolle Mieter**, die Rückzug und Erholung im Grünen suchen!

Die **große Südterrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es für ein stilvolles Dinner unter freiem Himmel oder einen sonnigen Nachmittag mit Familie und Freunden. **Hier verschmelzen naturnahes Wohnen und urbaner Komfort auf elegante Weise.**

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK

- Grundstück ca. 645m²
- Wohnnutzfläche ca. 240m²
- 5 Zimmer

- 2 Terrassen ca. 60m²
- Garten ca. 485m²
- 1 Badezimmer, 3 Toiletten
- Sauna, Heimkino, Fitnessraum
- Doppelgarage
- Beziehbar ab sofort
- Befristung 4-Jahre mit Option auf Verlängerung

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 <1.000m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap