

**GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN
GRÜNRUHELAGE MIT GARTEN IN MARIA ENZERSDORF
ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618612
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	231,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Gesamtmiete	2.699,99 €
Kaltmiete (netto)	2.454,54 €
Kaltmiete	2.454,54 €
USt.:	245,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. (WU), zertifizierter Maklerassistent Stefan Tupy

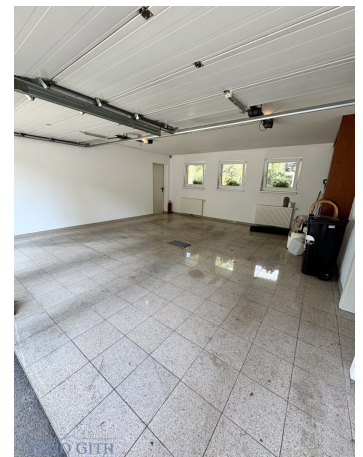
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +43 664 26 20 703
H +43 664 26 20 703

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



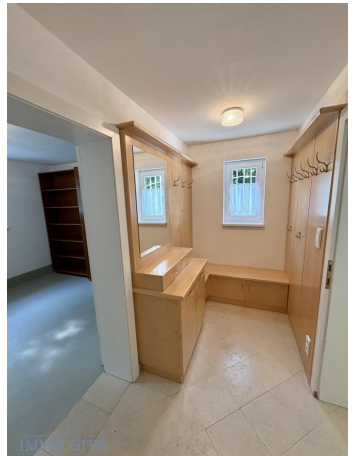
termin zur













IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH













IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



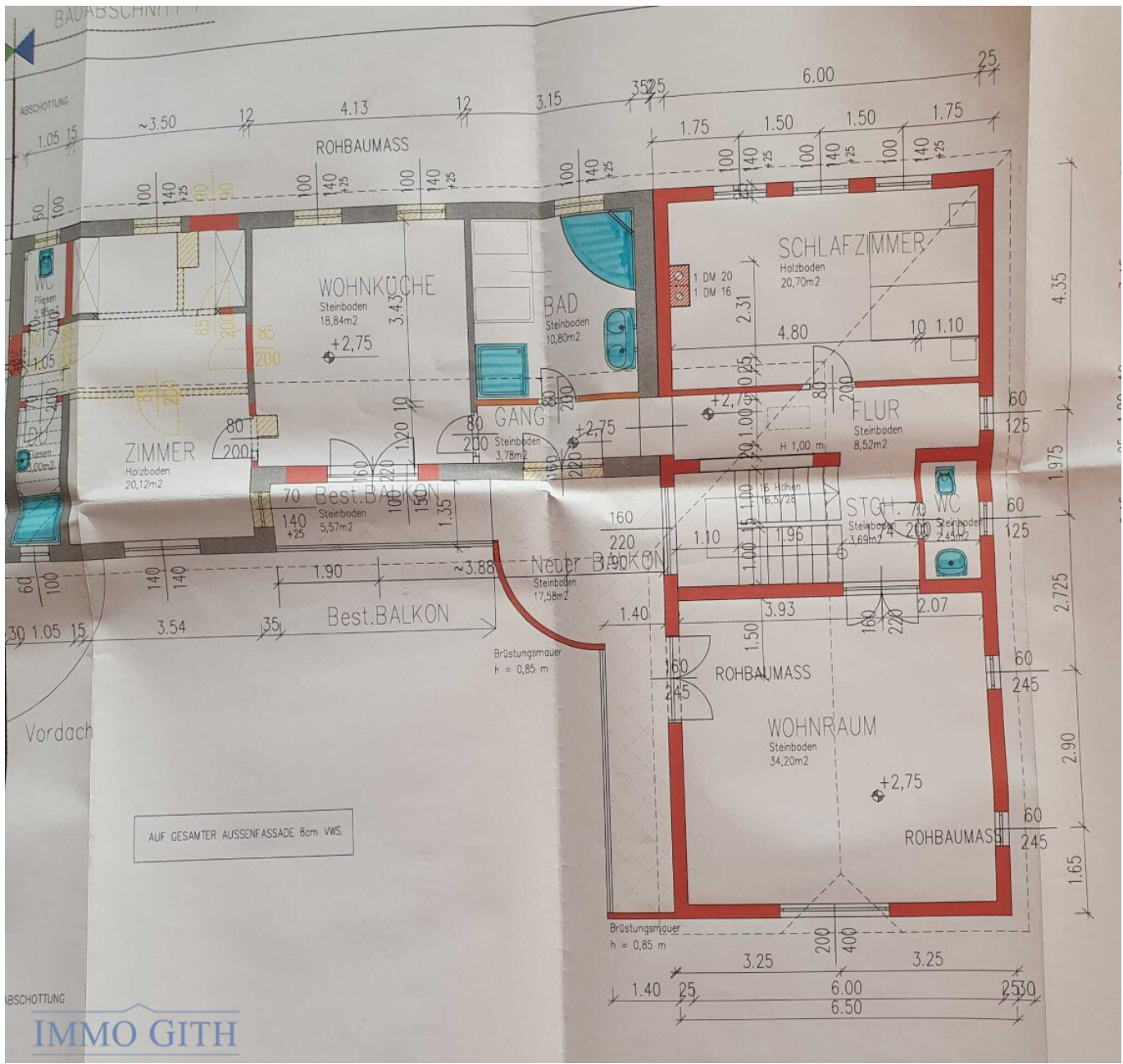








IMMO GITA



Objektbeschreibung

GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNRUHELAGE MIT GARTEN IN MARIA ENZERSDORF ZU MIETEN!

Anfragen bitte nur per Mail oder über die Anfrage-Funktion. Vielen Dank!

In absoluter **Grünruhelage** und nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Kalenderberg mit der Burg Liechtenstein entfernt, gelangt diese **großzügige, helle Doppelhaushälfte** mit **hochwertiger Ausstattung, großem Balkon** und **Garten** zur **Vermietung**. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in Maria Enzersdorf und bietet sowohl Grün- als auch Wienblick, ideal für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 180 m²
- **Nutzfläche:** ca. 231 m²
- **Baujahr:** 2004
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- **Gepflegter Garten mit Wasseranschluss**
- **Besonderheiten:** teilmöbliert (Bezüge aus Stoff werden noch erneuert), Möblierung kann auf Wunsch entfernt werden, elektrische Außenjalousien, Deckenluster, Natursteinböden, etc.

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

- Doppelgarage (ca. 32 m²) mit Türe ins Untergeschoss

- Vorzimmer mit Garderobe und Treppen in den ersten Stock
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss (ca. 11 m²)
- Heizraum (ca. 6 m²)
- Großzügiger Abstellraum in der Einfahrt

Obergeschoss:

- Großzügiger, heller Vorraum mit französischem Fenster (ca. 20 m²)
- Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe (ca. 34 m²), ideal für Heimkino mit Leinwand und Beamer (Kabelkanäle bereits vorbereitet!) und Zugang zu Balkon
- Heller Balkon (ca. 23 m²) mit Grün- und Fernblick
- Gäste- WC mit Handwaschbecken
- Zwei Schlafzimmer (ca. 20 m² und 21 m²)
- Luxuriöses Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und neuer Dusche
- Große Landhausküche mit Sitzecke und Zugang zum Balkon
- Getrenntes Badezimmer mit Dusche
- WC

Parkmöglichkeiten:

- Doppelgarage mit elektrischem Tor (ca. 32 m²)
- 2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage

Lage & Umgebung:

- Ruhige Nebenstraße mit Blick ins Grüne
- Fußläufig erreichbar: Burg Liechtenstein, Rauchkogel-Weingärten

- Beste Anbindung: Bus zur S-Bahn Mödling, nahe Gymnasium, Volksschule, Kindergarten, Nahversorger, Heurige
- Autobahnauffahrt: Gießhübl (2 km), Brunn am Gebirge (3 km)

Kostenübersicht:

- **Gesamtmiete** (Pauschalmiete, inkl. BK & USt): € 2.700,-
- **Kautions:** 4 Bruttomonatsmieten
- **Provisionsfrei**

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 <2.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Höhere Schule <3.000m
 Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.500m
 Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap