# CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN IN BESTER WOHNLAGE VON 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 m²

 Nutzfläche:
 231,00 m²

 Zimmer:
 5,50

 Bäder:
 2

 WC:
 2

Balkone: 1 Stellplätze: 4

Heizwärmebedarf: C 95,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,38Gesamtmiete2.450,00 ∈Kaltmiete (netto)2.227,27 ∈Kaltmiete2.227,27 ∈USt.:222,73 ∈

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 Ihne Verfügung.



























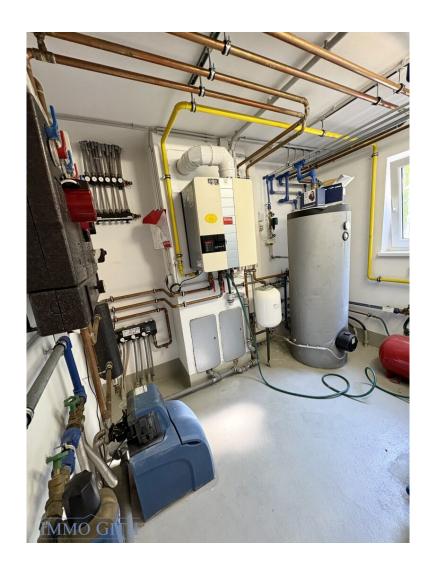






























































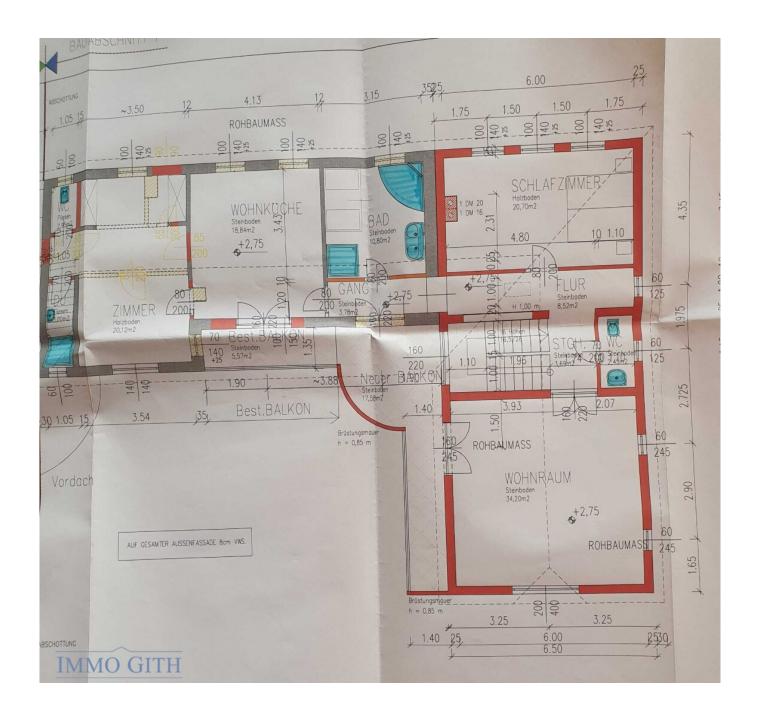












# **Objektbeschreibung**

CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN IN BESTER WOHNLAGE VON 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 und **wenige Schritte** vom **Naturpark Rauchkogel** 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 m<sup>2</sup>

• Nutzfläche: ca. 231 m<sup>2</sup>

• Baujahr: 2004

• Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung

- Gepflegter Garten mit Wasseranschluss
- **Besonderheiten:** elektrische Außenjalousien, elektrisch absenkbarer Deckenluster in Wohnzimmer, hochwertige Natursteinböden, teilmöbliert (Bezüge aus Stoff werden neu tapeziert), Möbelierung kann auf Wunsch entfernt werden, etc.

## Raumaufteilung:

**Untergeschoss:** 

- Doppelgarage (ca. 32 m²) mit Türe ins Untergeschoss
- Vorzimmer mit Garderobe und Treppen in den ersten Stock
- 1 Zimmer mit Waschmaschinenanschluss (ca. 11 m²), ideal als Sauna- oder Fitnessraum!
- Heizraum (ca. 6 m²)
- Großzügiger Abstellraum mit Stromanschluss in der Einfahrt (zB. für Fahrräder, etc.)

## 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 zum 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: Naturpark Rauchkogel, Naherholungsgebiet Kalenderberg, Burg Liechtenstein
- Beste Anbindung: Bus zur S-Bahn Mödling, nahe Sportgymnasium, Volksschule, Kindergarten, diverse Nahversorger und Heurige
- Autobahnauffahrt: Gießhübl (2 km), Brunn am Gebirge (3 km)

## Kostenübersicht:

- Gesamtmiete (Pauschalmiete, inkl. BK & USt): € 2.450,–
- **Kaution:** 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