

CHARMANTES WINZERHAUS MIT GARTEN IN NEUSTIFT NÄHE AMERIKANISCHER SCHULE



Objektnummer: 25925

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	272,00 m ²
Nutzfläche:	357,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	4.500,00 €
Kaltmiete (netto)	4.090,91 €
Kaltmiete	4.090,91 €
USt.:	409,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

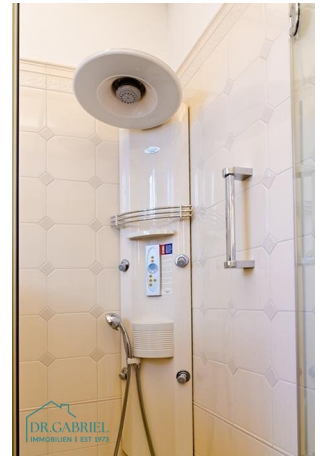


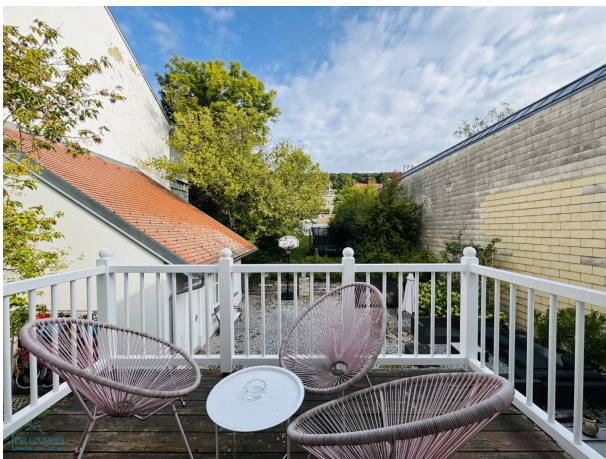


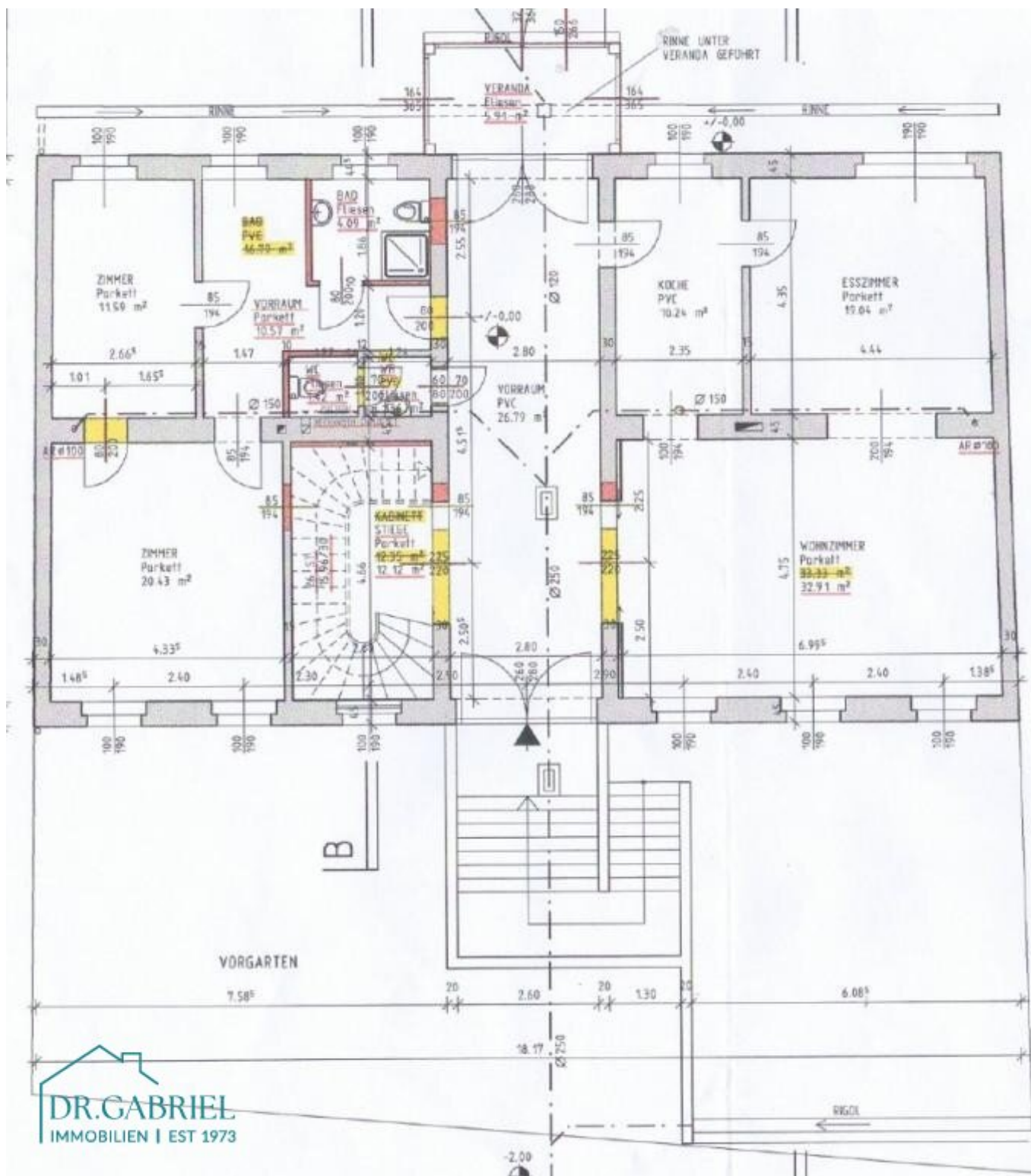


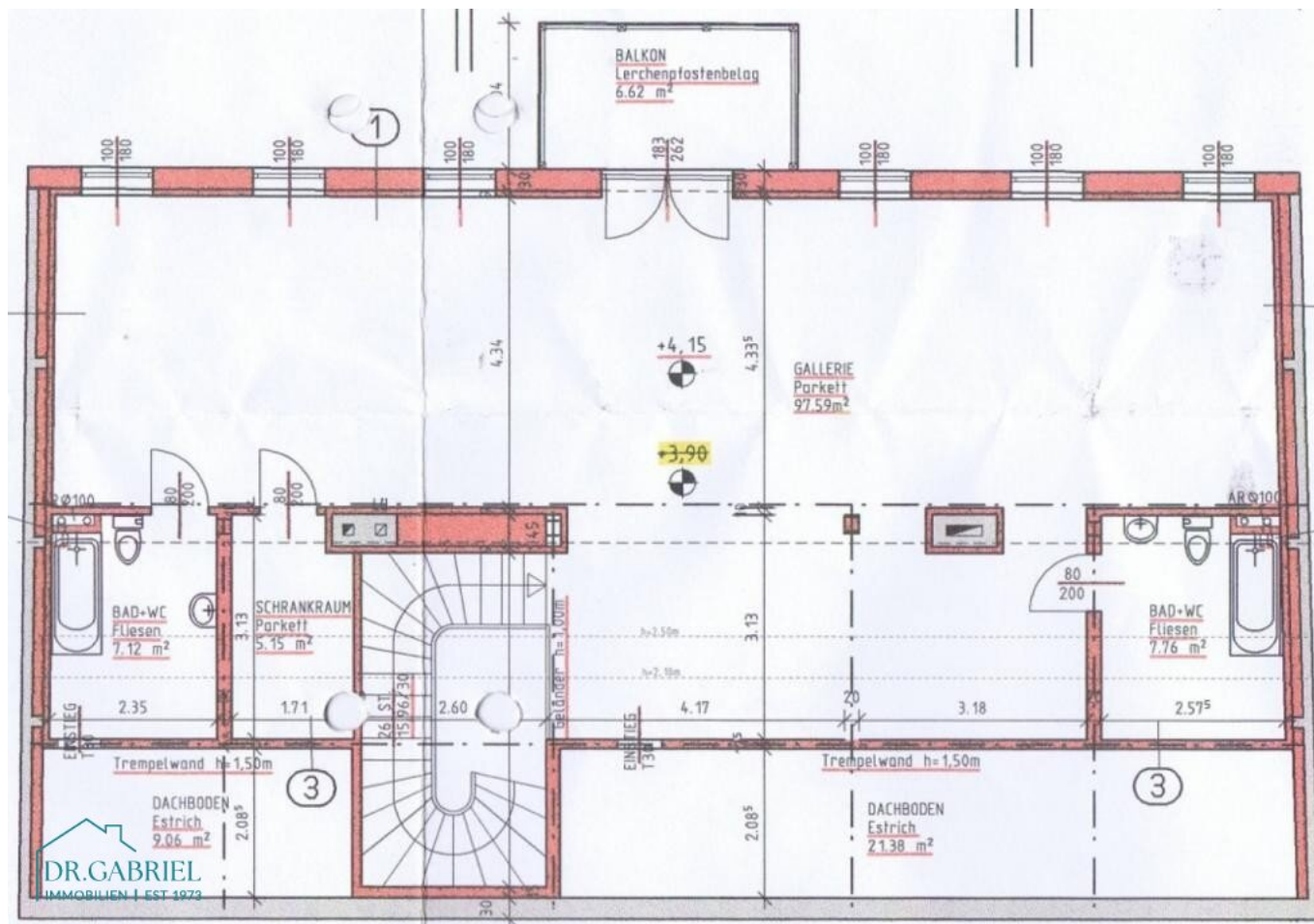


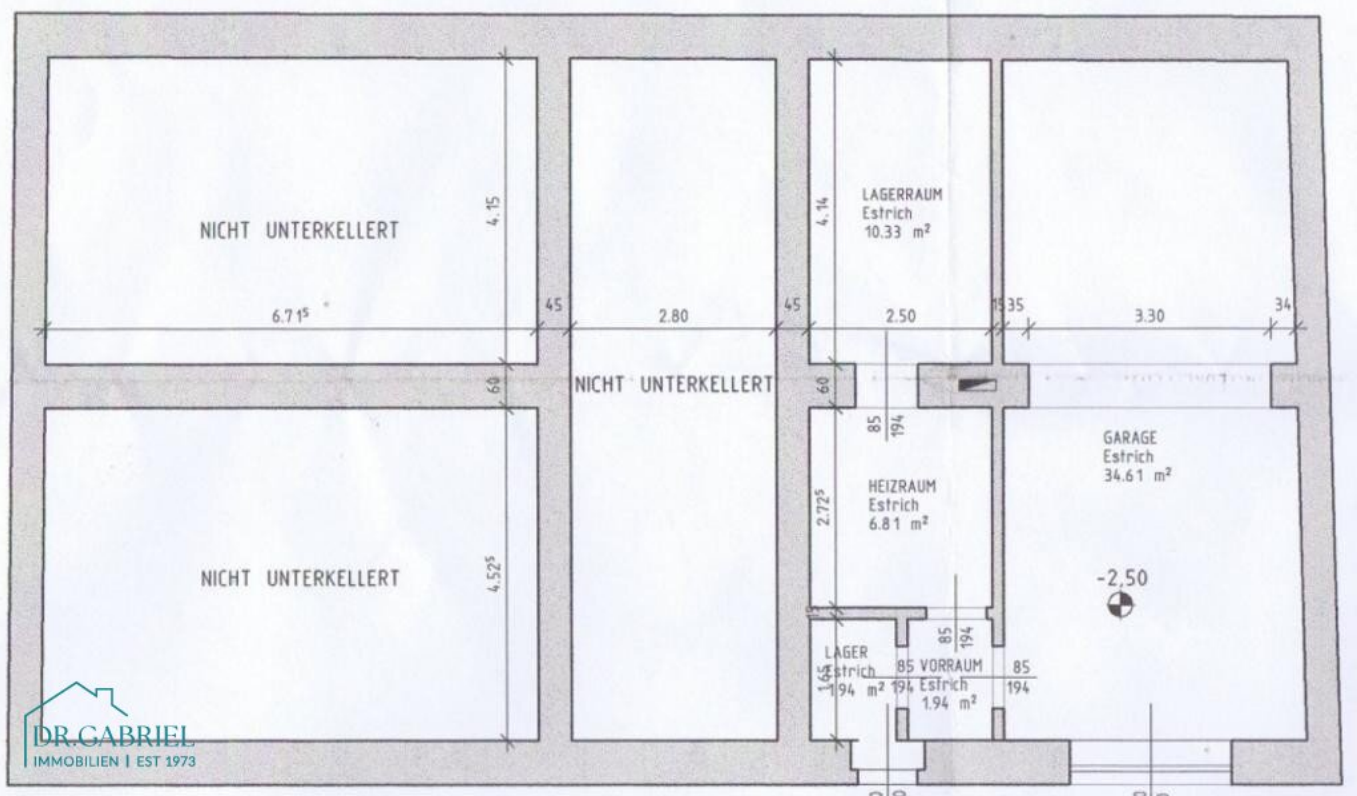












Objektbeschreibung

AM NACHBARGRUNDSTÜCK ANGRENZEND ZUM GARTEN BEFINDET SICH EINE BAUSTELLE DIE NOCH BIS MITTE 2026 DAUERT.

Zur befristeten Vermietung gelangt ein schönes und geräumiges Einfamilienhaus in Neustift am Walde. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Heuriger und die Weinberge laden zum Spaziergehen ein. Mit der Buslinie 35A erreicht man in rund 20 Minuten die S45 (Krottenbachstraße). Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen (VS Celtesgasse & Amerikanische Schule AIS sowie Amadeus School) sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Über einige Stufen im Vorgarten erreicht man den Eingang zum Haus.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss: geräumiges Entree mit kleinem Windfang und Ausgang in den schönen Garten, großes Wohnzimmer offen zu Esszimmer, Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad, zwei WC, Wirtschaftsraum

Dachgeschoss: Vorraum, großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Garderobenraum, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, zwei WC, begehbare Garderobe, Abstellraum

Gartenhaus: im Garten befindet sich ein hübsches Häuschen - ideal für ein Homeoffice oder Gästebereich

Vom Vorgarten gelangt man in die Garage - in der Einfahrt kann ebenfalls ein Auto abgestellt werden.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- vollausgestattete Komplettküche mit Edelstahl-Arbeitsplatte (u.a. 2 Backöfen, Dampfgarer)
- Klimaanlage im Dachgeschoss

- einige Beleuchtungskörper
- Vorhänge im Wohnbereich
- Schallschutzfenster
- Alarmanlage

In der Pauschalmiete sind die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten inkludiert - die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Internet, Gartenpflege und Schneeräumung) sind vom Mieter separat zu tragen.

CLOSE TO AIS: FAMILY HOME WITH GARDEN | FOUR BEDROOMS PLUS FAMILY ROOM
| THREE BATHROOMS | PARKING | A/C

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap