

**Gründerzeithaus im Landhausstil | eigene Veranda und
Wintergarten | großer Eigengarten und Gartenhütte**



Objektnummer: 16359

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,93 m ²
Nutzfläche:	150,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	788,00 m ²
Gesamtmiete	2.720,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.720,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



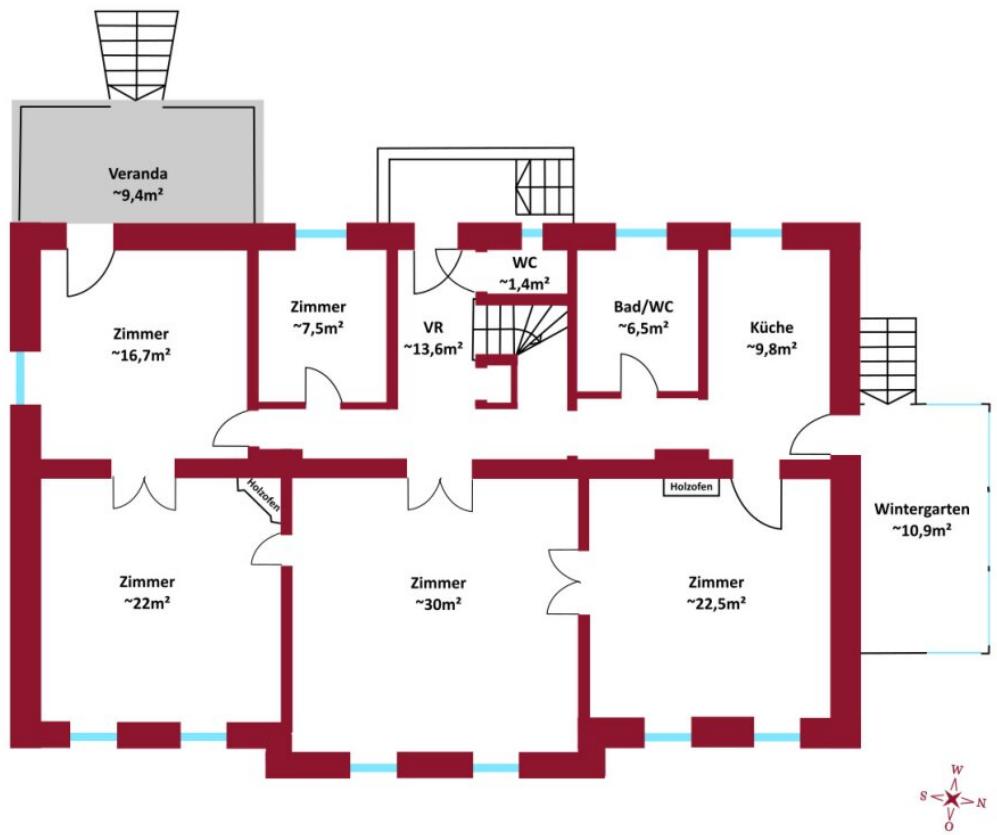
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Gründerzeithaus im Landhausstil mit wunderschöner Atmosphäre, charakteristische Holzarchitektur und ganz viel Grün !

Dieses Haus bietet einen **großen, liebevoll gepflegten Garten**. **Viel Platz** und daher ideal für Familien, Pärchen oder alle, die mit Hund(en) ein Zuhause suchen, wo man sich rundum wohlfühlt. Einen **eigenen Wintergarten** – für gemütliche Stunden mit Blick ins Grüne, egal bei welchem Wetter. Eine **Veranda** und eine kleine **Gartenhütte** – als praktischer Stauraum oder kleines Kreativrefugium.

Außerdem verfügt dieses **zentral begehbar** Haus über eine separate **Küche, drei Schlafzimmer, ein offenes Zimmer als Wohnbereich, ein Badezimmer** mit WC, Dusche, **Badewanne** und **Fenster mit Grünblick**, ein **extra WC** sowie einem **Technikraum**. Die **Altbau-Flügeltüren** unterstreichen den historischen Charme des Hauses.

Ebenso im Mietpreis inkludiert sind zwei **eigene KFZ-Abstellplätze** direkt am Grundstück. Der **Keller** steht Ihnen ebenso als Stauraum, Fitness- oder Hobbyraum zur Verfügung - alles was das tägliche Leben angenehmer macht.

Das Gebäude ist ein typisches Beispiel eines **Gründerzeithauses im Landhausstil**. Solche Landhäuser wurden häufig als **Sommerresidenzen** oder Wohnhäuser im ländlichen Umfeld der Städte errichtet. Der Stil steht an der Schwelle zwischen dem **Biedermeier** und dem später beliebten **Schweizer Chaletstil**, der sich ab den 1880er-Jahren verbreitete.

Wohnungsaufteilung/Infos:

- Vorzimmer
- Küche: Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd
- Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, WC
- Separates WC
- 2 zentral begehbar Zimmer

- 1 Durchgangszimmer/Wohnbereich (mit dem Vorraum und den beiden Schlafzimmern verbunden)
- 1 Ankleidezimmer
- 1 Abstellraum/Technikraum
- Wintergarten
- Keller
- Dachboden/Rohbau

Das Haus wird für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Kaltmiete: EUR 2.720,00 (inklusive Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 360,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 8.160,00 (3 BMM)

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 358 24 26](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap