

**Provisionsfrei: Renoviertes 160m² EFH + 80m² Keller und
wunderschönem Garten in Top-Grünlage - 1130 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7680

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Gesamtmiete	2.995,00 €
Kaltmiete (netto)	2.675,00 €
Kaltmiete	2.995,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

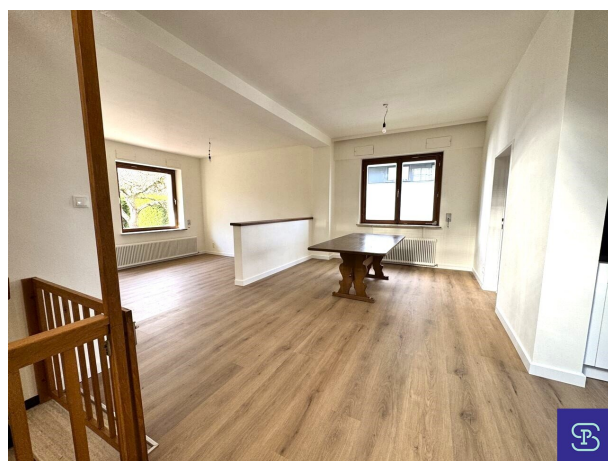
Ihr Ansprechpartner



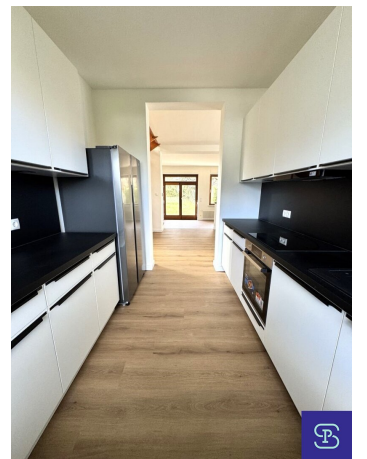
Sitarz & Partner Immobilien GmbH

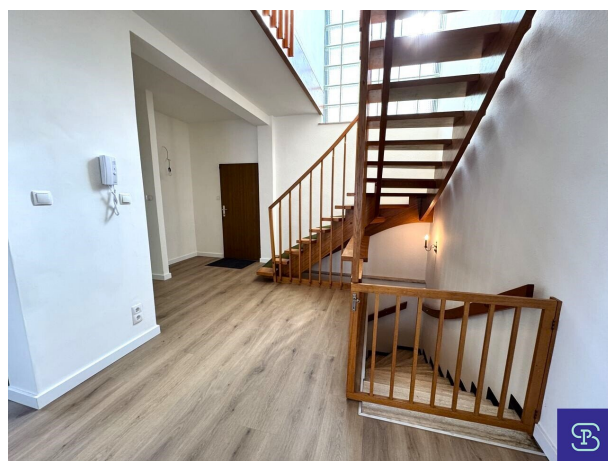
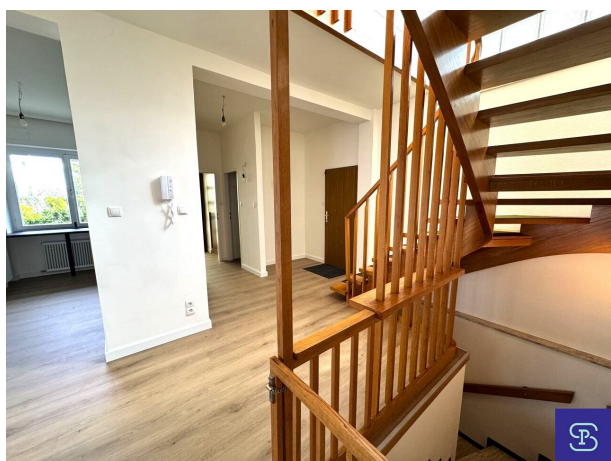




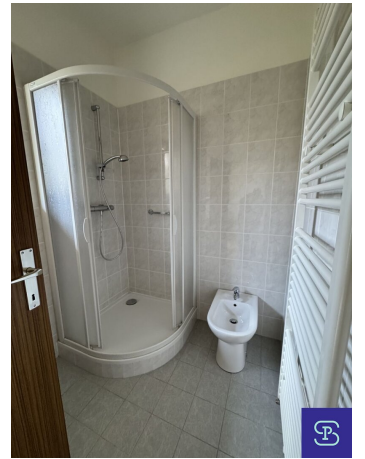








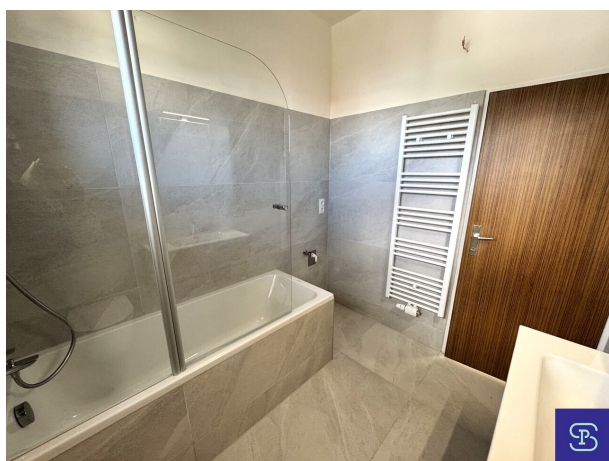








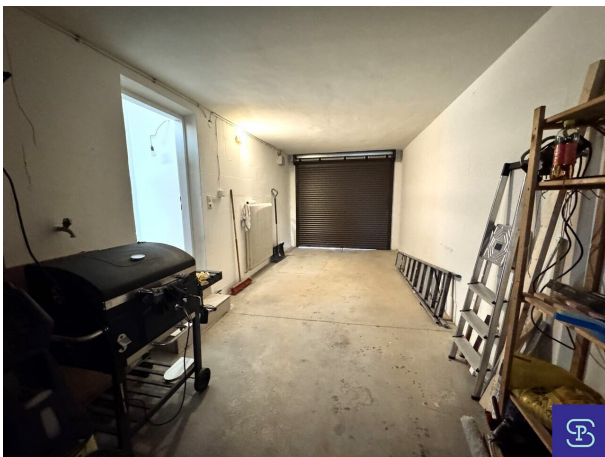


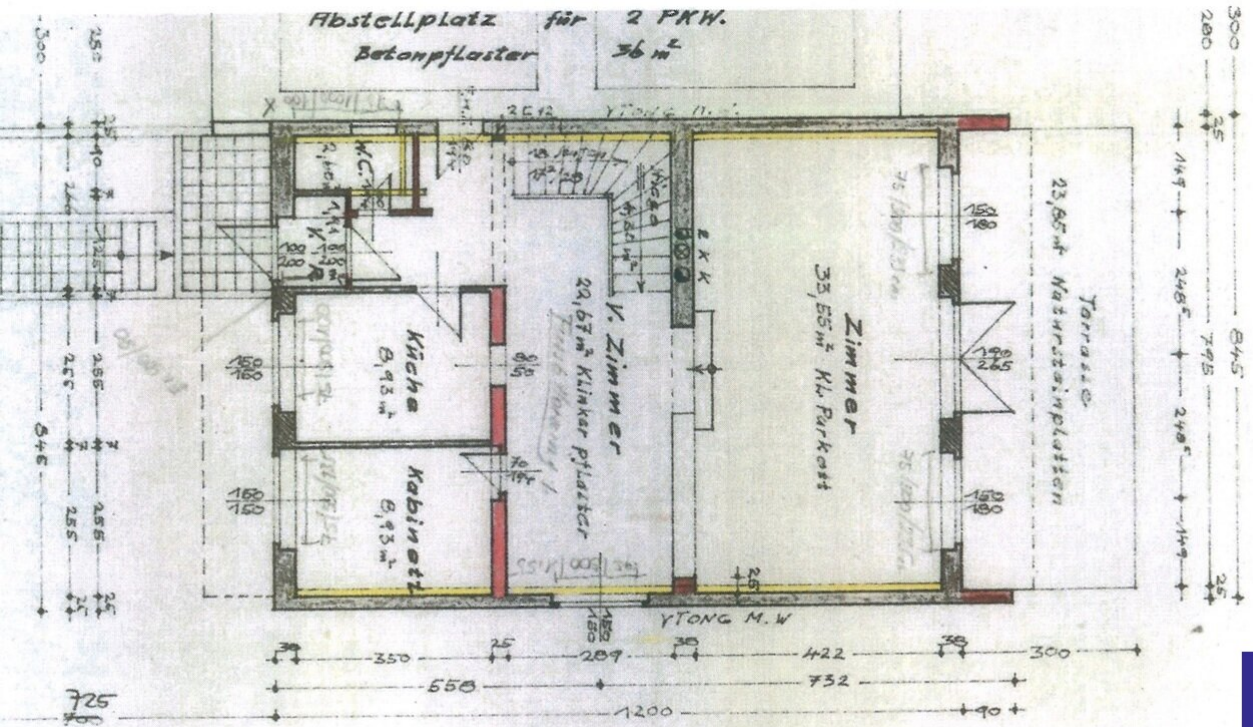






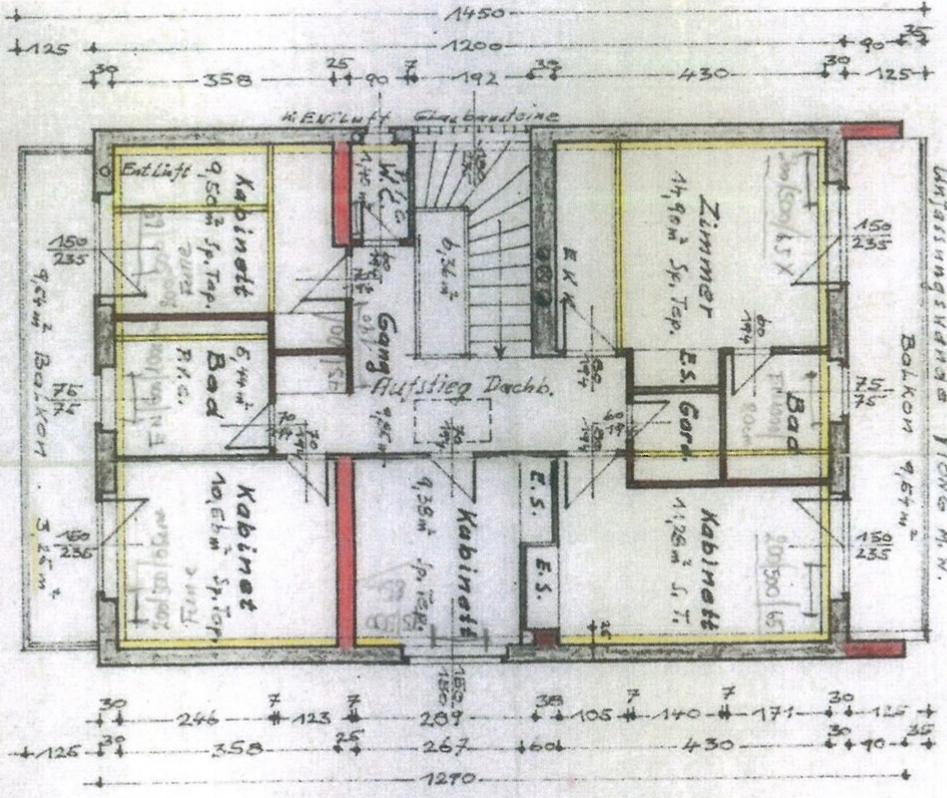


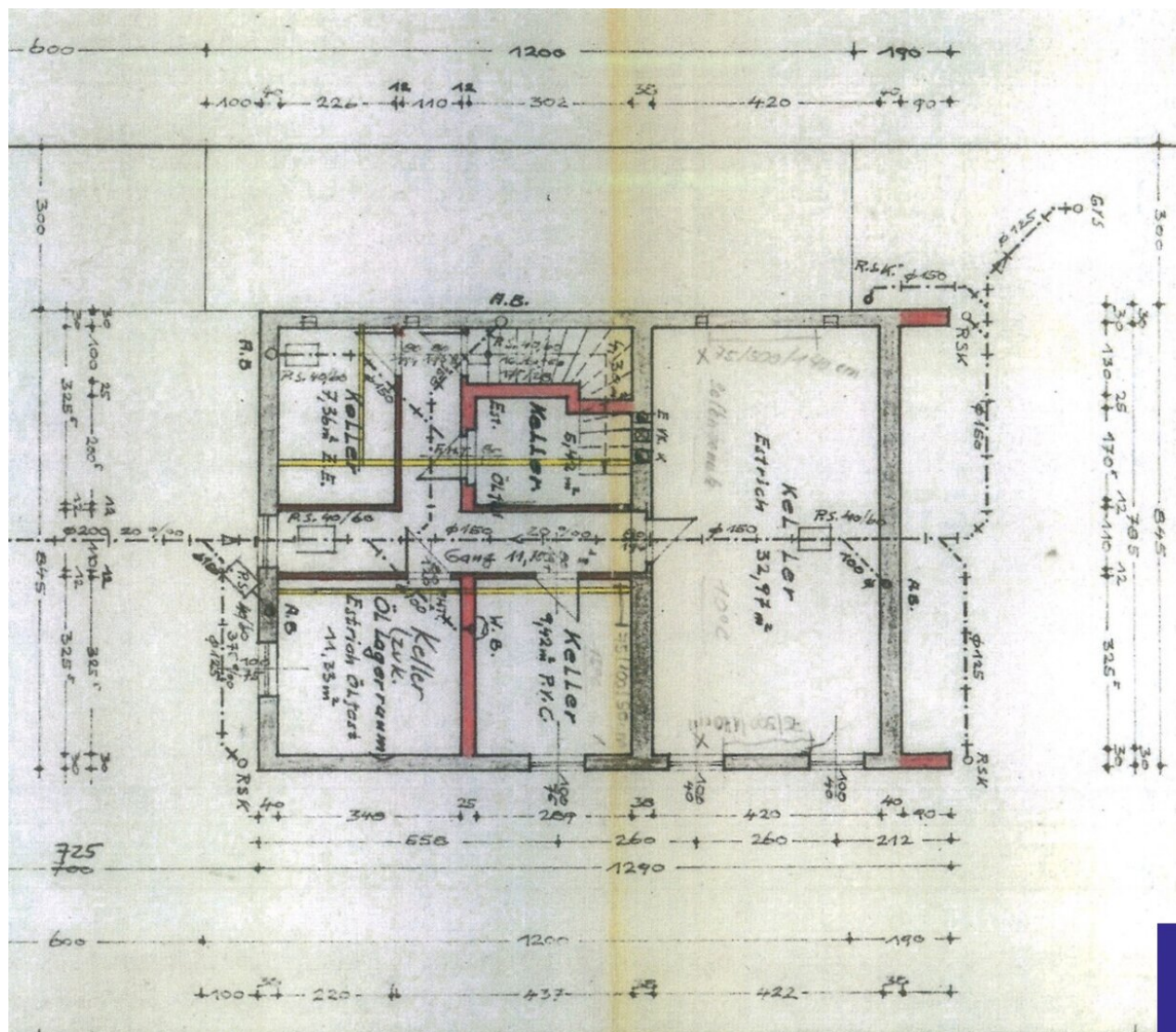




1 Stock.

25	329	845	25
25	329	207	25
25	329	4534	25
25	329	140	25
25	329	245	25





Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung: Einfamilienhaus mit 7 Zimmern und Einbauküche beim Hörndlwald!

Dieses Einfamilienhaus in wunderschöner Grünlage wird gerade neu renoviert und befindet sich nur wenige Schritte vom Grüngelände Hörndlwald entfernt. Die Liegenschaft bietet auf 160m² Wohnfläche auf 2 Etagen 1 großes Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich, 6 Zimmer, Küche, 1 Fliesenbad mit Wanne und WC, 1 Fliesenbad mit Dusche und Bidet, 2 separate WC, 1 Abstellraum/Schrankraum, 2 Vorräume und 2 Balkone,. Zusätzlich bietet ein 80m² Keller ausreichend Stauraum sowie eine Sauna mit Dusche und 1 WC. Eine Doppelgarage und 1 Stellplatz ermöglichen das Abstellen von 3 PKW. Ein wunderschöner, sonniger 400m² Garten samt Terrassenbereich gehört ebenfalls zu diesem Mietobjekt und ist direkt vom großen Wohnzimmer begehbar.

Ausstattung: Erstbezug nach Renovierung mit neuer Einbauküche inkl. Geräten, Parkett- und Dielenböden, 2 Fliesenbäder (1x Badewanne, 1x Dusche), Gas-Tagenheizung, Fenster mit Mehrfachverglasung, offener Kamin, diverse Einbaukästen, Sauna mit neuem Saunaofen und Dusche, Doppelgarage und PKW-Stellplatz,.

Sehr schöne, ruhige Lage am Rande des Hörndlwalds, der sich nur wenige Schritte entfernt befindet. Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung und öffentliche Verkehrsanbindung durch die Autobuslinie 54A mit Anschluss zur U4 Ober St. Veit. Das Haus ist kurz vor der Fertigstellung und kann ab sofort besichtigt werden. Die Fotos zeigen das Mietobjekt vor Fertigstellung der Renovierungsarbeiten!

Bitte beachten Sie, dass die persönlichen Verbrauchskosten für Gas und Strom nicht im Mietpreis enthalten sind und direkt mit dem ausgewählten Energieanbieter abzurechnen sind!

Das Mietobjekt wird ab 1.12.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk. € 2.995,-

(HMZ € 2.675,- + Bk € 320,-)

Kaution: € 15.000,-

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap