

**Villen-Etage - auch WG-geeignet- mit Garten in
Jahrhunderwendehaus Nähe Bahnhof Tullnerbach**



Hausansicht Süd

Objektnummer: 95322

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	187,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	222,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,70
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

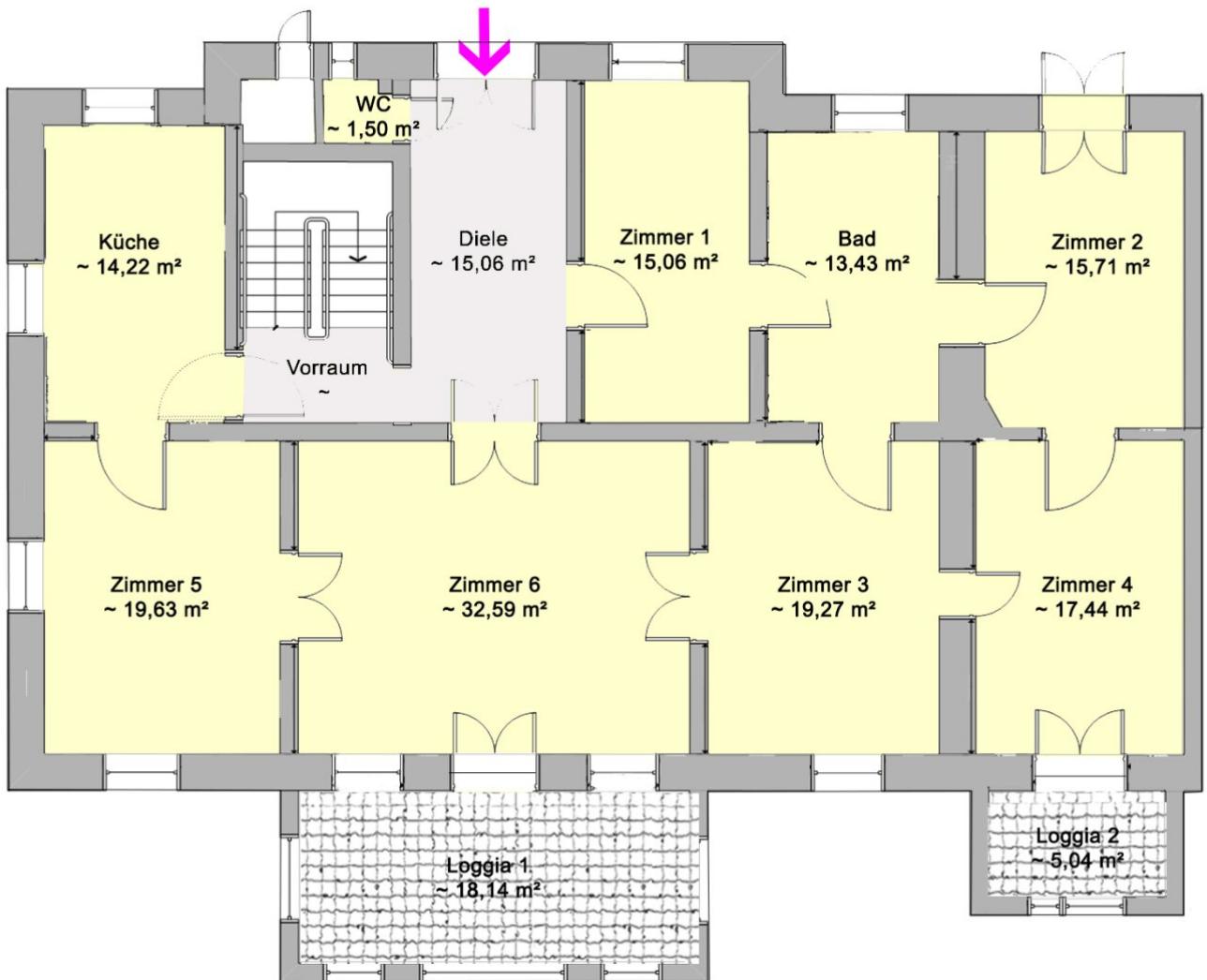












Objektbeschreibung

Umgeben von stilvollen Wienerwaldvillen liegt die gegenständliche Villenetage im 1. Stock einer Jahrhundertwendevilla in Grünlage.

Die typischen Altbauraumhöhen und die geschmackvollen Doppelflügeltüren verleihen der Wohnung ein außergewöhnliches Flair. Gemeinsam mit den Mietern der Garten- bzw. Dachgeschossetage steht ein wunderschöner, ca. 1.500 m² großer Naturgarten mit Gartenhäuschen, Sitzbereichen und Grillecke zur Verfügung.

Unterteilt in Diele, Küche, Esszimmer (Zimmer 5), Wohnzimmer (Zimmer 6) mit Ausgang auf die südseitige, verglaste Loggia mit traumhaften Blick in den Garten, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, separates WC und vier Zimmer, deckt die ca. 187 m² große Wohnfläche überdurchschnittlichen Platzbedarf und ist daher auch sehr gut **WG geeignet**. Von Zimmer 4 gibt es einen Ausgang auf eine weitere, kleinere Loggia. Die Küche wird - nach Rücksprache - vom Vermieter eingebaut.

Zum Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß in wenigen Minuten. Das Schulzentrum „Norbertinum“ mit Volksschule, Gymnasium und landwirtschaftlicher Fachschule mit „Schul-Bauernhof“ ist über einen beleuchteten Fußweg in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Der Bahnhof „Tullnerbach-Pressbaum“ der Westbahnlinie befindet sich in rund 500 Meter Entfernung und gewährleistet beste öffentliche Verkehrsverbindungen, in ca. 12 Minuten erreicht man mit der S50 den Bahnhof Wien-Hütteldorf.

Infrastruktureinrichtungen Tullnerbachs wie Ärzte, Banken, Nahversorger und Gastronomiebetriebe sind, ebenso wie das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Gymnasium und landwirtschaftliche Fachschule leicht zu Fuß erreichbar, zur Wiener Stadtgrenze gelangt man in rd. 10 Autominuten.

Der Bahnhof „Tullnerbach-Pressbaum“ der Westbahnlinie befindet sich in rund 350 Meter Entfernung und gewährleistet beste öffentliche Verkehrsverbindungen.

In allen Wohnräumen sind authentische Kiefer-Dielenböden verlegt, Bad, WC, Küche und Loggien sind verfliest. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über Radiatoren, im Bad gibt es eine Fußbodenheizung, im Wohnzimmer steht ein Kachelofen, für die Warmwasseraufbereitung ist im Bad und im WC jeweils ein Boiler untergebracht.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit der Möglichkeit auf Verlängerung vermietet, die Kaution beträgt € 7.160,--. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.790,-- und beinhaltet Betriebskosten und MwSt.

Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Gas sind, ebenso wie eventuelle Fernseh-,

Telefon- und/oder Internetgebühren, vom Mieter direkt mit dem Anbieter abzurechnen.

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 <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap