

Elegantes , modernes Refugium mitten im Grünen



Objektnummer: 11121

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,43 m ²
Nutzfläche:	101,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	14,20 m ²

Ihr Ansprechpartner

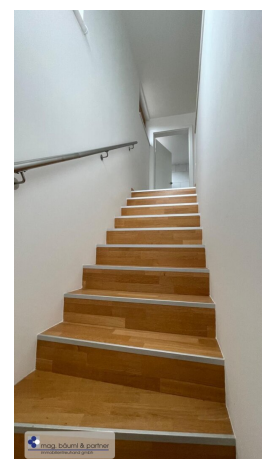
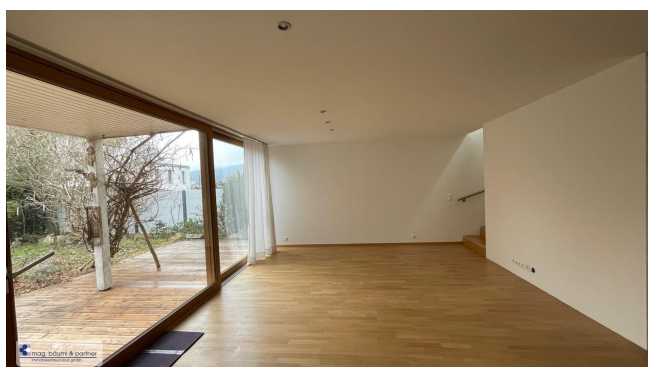


Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

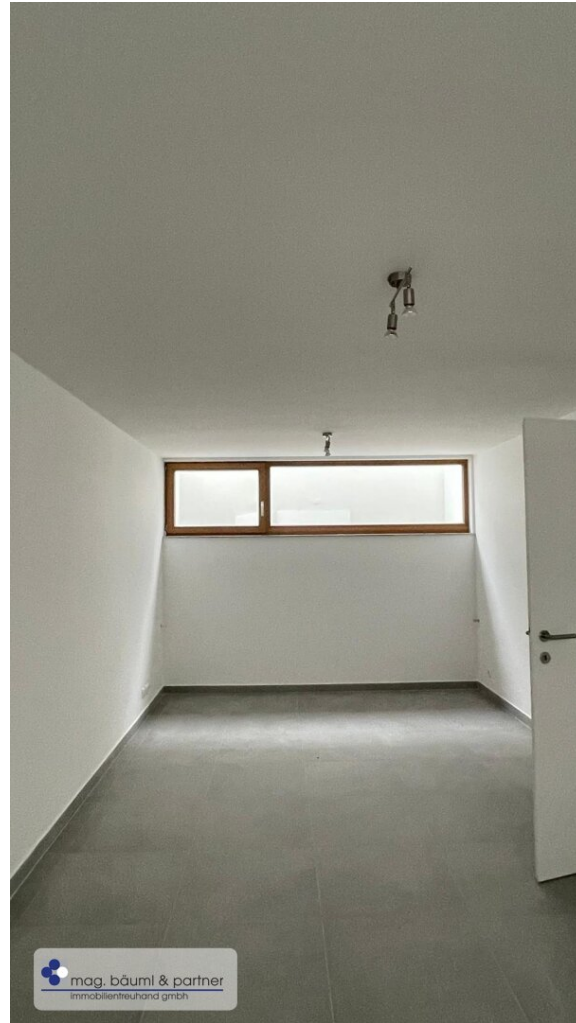
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













LAGEPLAN M = 1 : 250



318/18

320/6

EZ 726
STADT WIEN (ÖFFENTLICHES GUT)
1082 RATH-AUS

EZ 839
HOLSCHE AICA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4
HOLSCHE CLAUDIA
1120 STEINACKERG. 4/2/7
MUCH ULRKE VERONIKA
1190 KROTTEBACH-STR. 307/2/2, WIEN

EZ 839
HOLSCHE AICA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4
HOLSCHE CLAUDIA
1120 STEINACKERG. 4/2/7
MUCH ULRKE VERONIKA
1190 KROTTEBACH-STR. 307/2/2, WIEN

354/46 EZ 725
STADT WIEN (ÖFFENTLICHES GUT)
1082 RATH-AUS

354/48

354/47



354/17

EZ 791
HOLSCHE AICA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4

354/19

353/3

EZ 790
SCHAMBERSKY DANIELA MAG.
1160 THAL-STR. 156/2 WIEN

353/9

EZ 761
LETTOWSKY JUDITH MAG.
2100 HOVENG 10/14, KORNELBURG

3/10

ANDREA REINATE
STR. 21/25



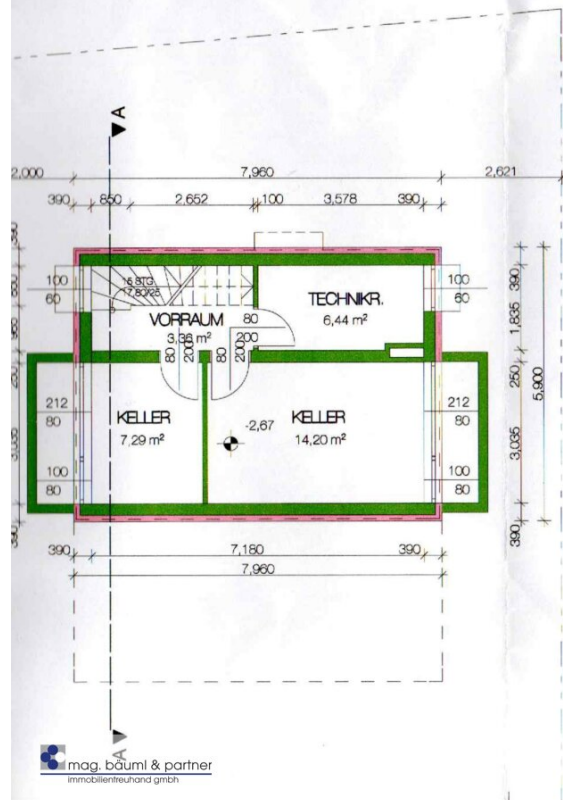
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

352/28

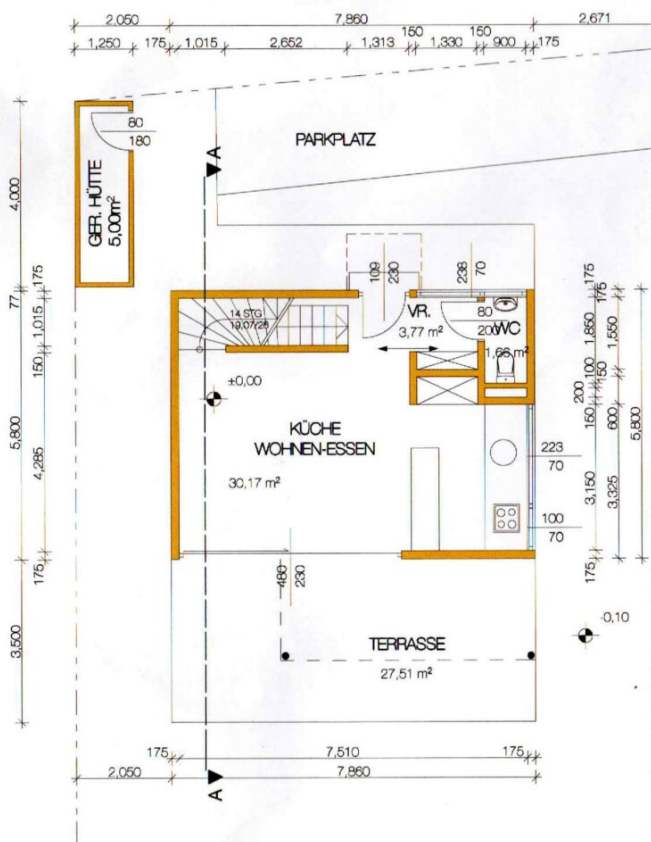
352/8

352/27

KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Kleingartenhaus
- Moderne geschmackvolle Architektur
- Wohnfläche: 74,43 m²
- Gartenfläche: ca. 228 m²
- Parkmöglichkeit am Grundstück
- Parkettböden
- Fussbodenheizung
- Holzterasse
- auf jeder Ebene- Sanitär Räume mit Fenstern
- **Erdgeschoss-**: Garderobe, Wohnküche und riesiges Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- **Obergeschoss**: 2 Zimmer, Badezimmer mit Wanne in den Garten orientiert
- Heller Atelierkeller oder Homeoffice durch klugen Glas und Lichteinsatz
- wunderschöne Aussenflächen, die die Sonne einfangen

- zu jeder Tages und Jahreszeit hat man im Haus ideales Sonnenlicht.
- Beschattung vorhanden
- Garten hat angenehme Grösse, man kann gestalten, es ist kein Projekt
- angenehme Atmosphäre für Menschen- die eine lange Vermietdauer suchen.
- **Mietpreis: E 2200,00 (inkl. Müll, Grundsteuer und Ust)**

Lage:

Zwischen Sievering und Neustift am Walde am sogenannten Hackenberg gelegen

Beschreibung:

Dieses wirkliche Kleinod an Ruhe, Eleganz ist in der Kleingartensiedlung Hackenberg mitten im Grünen . Links Neustift am Walde und rechts Sievering und Grinzing .

Das Grundstück ist so gestaltet, dass es eine Parkmöglichkeit für einen Wagen gibt. Rund um das Haus sind Grünflächen in alle Himmelsrichtungen und es ist viel Platz um Blumen , Gemüse und Kräuterbeeten an geeigneter Stelle anzu legen.

Das Haus selbst ist sehr Sonnen und Licht betont geplant - es wurde von einer Künstlerin überlegt und errichtet. Ihr waren Blickachsen und eine freie Sicht wichtig.

Eine Holzsicherheitstüre lässt den Bewohner in einen Vorraum und mit Garderobe eintreten und zentral von hier geht eine freischwebende Treppe in das Atelier oder Home-office hinunter- und weiter in den zentralen Wohnraum mit einer überkompletten Küchenzeile und genug Platz für einen langen Esstisch. Die gesamte QUERFRONT ist eine Glaswand - die Sonnenlicht und Wolkenstimmungen in den Wohnraum lässt. Vor gelagert ist die Holzterasse mit Teils Überdachung und Freifläche . Das Grün des Gartens ist ein Labsal für die Augen .

Im Obergeschoss sind 2 Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne - durch Glasschiebetüren

hat es eine angenehme Leichtigkeit.

Neben dem Homeoffice oder Atelier - gibt es einen Technikraum - mit der Gas - Heizung- und noch einen Sanitärraum mit Dusche, Wc und Waschmaschinenanschluss.

Die vorgestellte Immobilie ist von angenehmer Atmosphäre lässt sich leicht einrichten und ist an langfristigen Mietern interessiert .

Mietpreis: Euro 2200,00

Der Vermieter ist KLEINUNTERNEHMER und verrechnet keine UST .

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap