

**Provisionsfrei: Modernes 130m² Einfamilienhaus + 68m²
Keller in Laab im Walde!**



Außenansicht Garten

Objektnummer: 7818

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Nutzfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Keller:	67,70 m ²
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.981,82 €
Kaltmiete	2.181,82 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	218,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

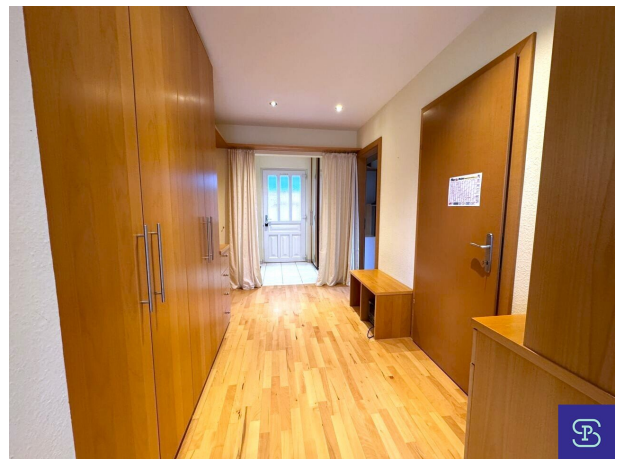
Ihr Ansprechpartner



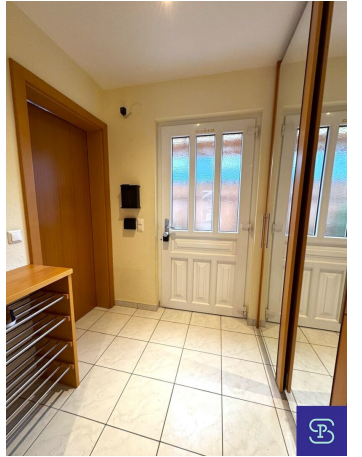
Sitarz & Partner Immobilien GmbH















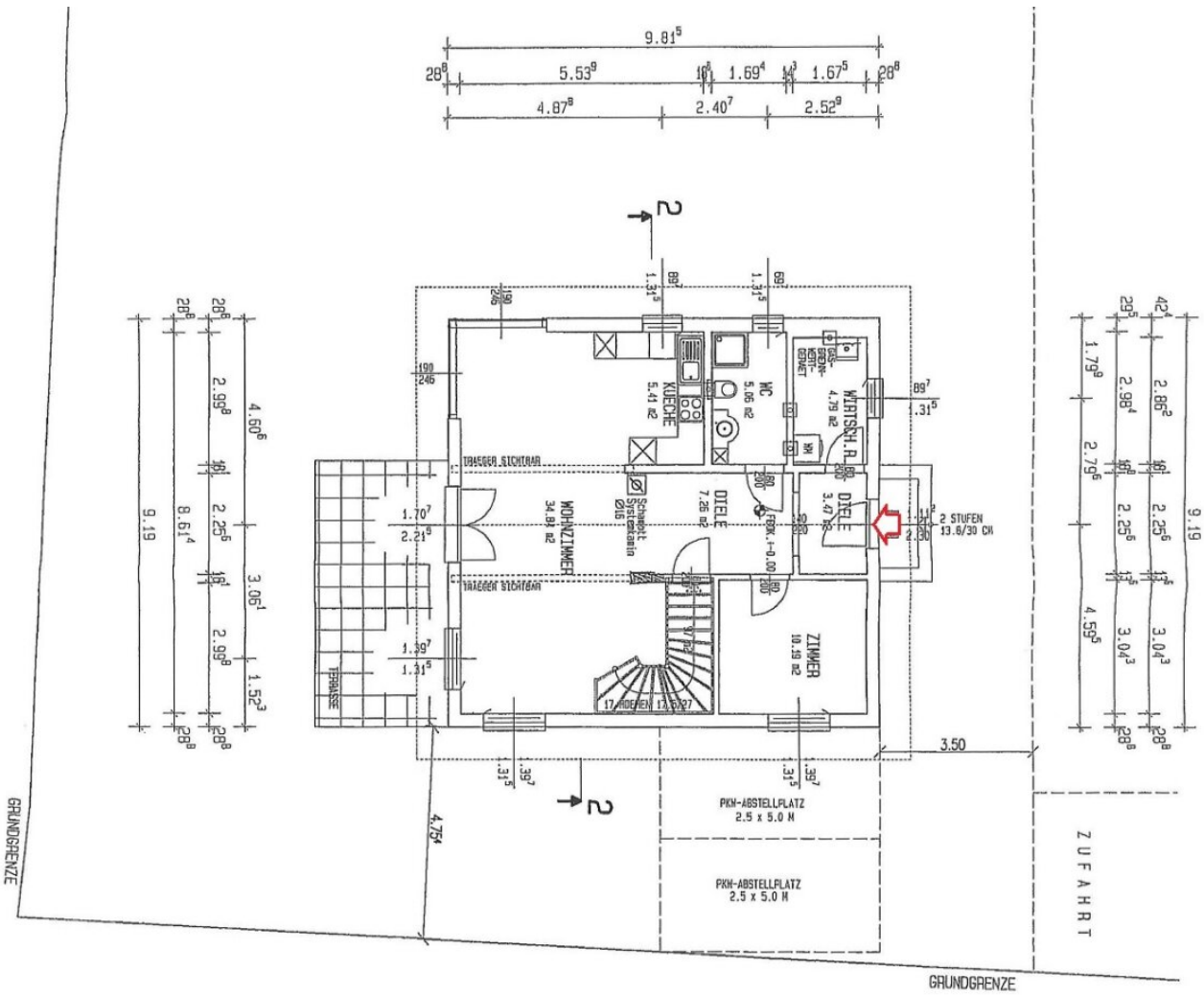




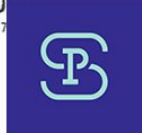








ERDGESCHOSS
 NETTOGRUNDRISSFL. LT. DENORM 7
 NUTZFLÄCHE 71,02 M²
 PLANNUMMER RTBA-LAIB 1-4/120
TOP 1



Objektbeschreibung

Schönes Einfamilienhaus mit 197m² Nutzfläche + Eigengarten und 2 Stellplätzen zu mieten!

Zur Vermietung gelangt ein modernes EFH mit sonnigem Garten in schöner Lage in Laab im Walde. Das Haus verfügt über 2 Etagen + Keller mit einer Wohnfläche von ca. 130m² + ca. 68m² ausgebautem Keller und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit Essbereich und Küche, 5 Zimmern, 2 Bädern mit WC, Abstellraum und Vorraum. Der ausgebauter Keller bietet neben einer Sauna ebenfalls 4 Räume und somit reichlich Hobby-, Stau- und Lagerraum.

Ausstattung: Modernes EFH mit Einbauküche inkl. Geräten, 2 Fliesenbäder mit WC, Parkett- und Fliesenböden, Gasheizung mit Brennwerttherme, 2 PKW-Stellplatz mit E-Ladestelle, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, verfliester Keller mit Sauna, Waschmaschinenanschluss, 2 PKW-Stellplätze mit E-Ladestation.

Schöne Grünlage in der Nähe der Wiener Stadtgrenze und des Lainzer Tiergartens mit großem, sonnigen Garten. Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten im Ort oder im angrenzenden Breitenfurt. Die Stadtgrenze Wien ist nur wenige Minuten entfernt, das Wiener Stadtzentrum ist mit dem Auto in ca. 30-40 Min. erreichbar. Öffentliche Verkehrsanbindung durch die Autobuslinien 253 und 254 mit Anschluss nach Wien Liesing (S-Bahn).

Das Haus wird ab 1.6.2026 in befristeter Hauptmiete (7 Jahre) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 2.400,-

(HMZ € 1.981,82 + Bk € 200,- + 10% USt. € 218,18)

Kautions € 7.500,-

Vertragserrichtung Hausverwaltung € 240,- inkl. 20 USt.

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

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt

noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.

Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.

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 <2.500m
Klinik <500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap