

## Family Home in Unter Sievering



**Objektnummer: 1990/266**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gugitzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	202,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	35,00 m <sup>2</sup>
Keller:	52,30 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltemiete (netto)	3.500,00 €
Kaltemiete	3.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



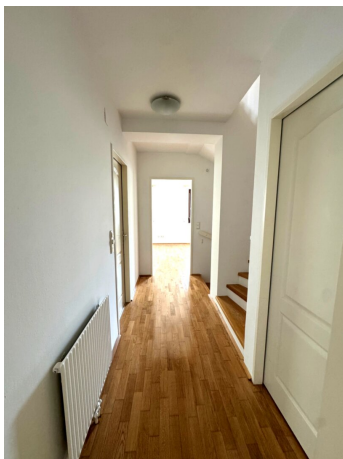
**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien



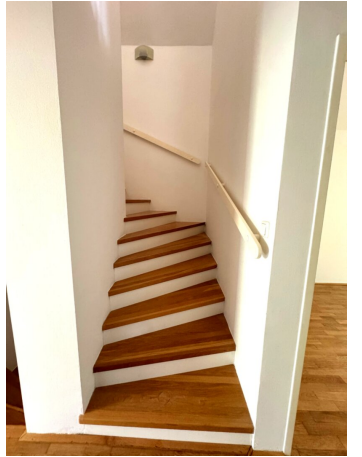
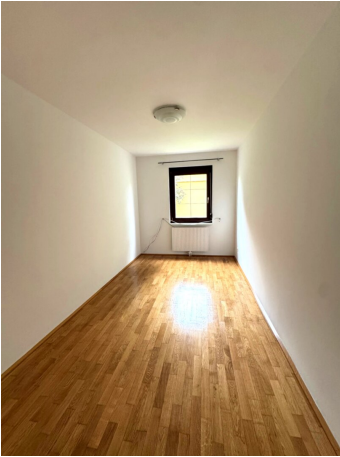




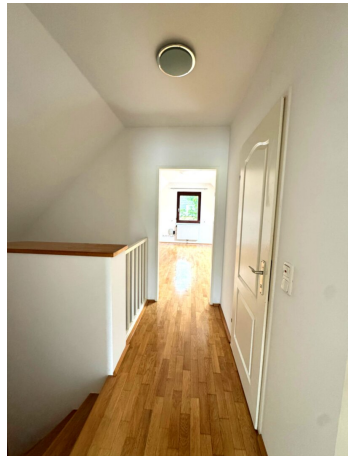


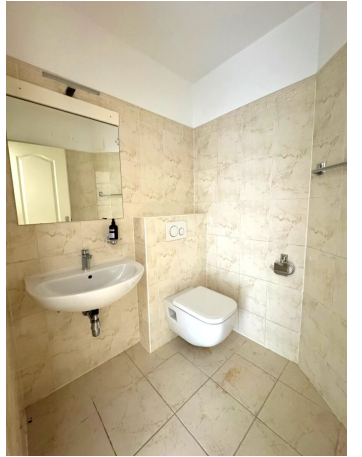
















# Objektbeschreibung

## Außergewöhnliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Unter Sievering

An English description can be found further below.

Zur Vermietung gelangt ein äußerst gepflegtes Haus in absoluter Ruhelage an der Unter Sievering. Das Haus befindet sich in einer privaten Wohnstraße und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie den Eigengarten. Die Kombination aus ruhiger Grünlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die **Gesamtnutzfläche von rund 202 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss sowie ein großzügiges Kellergeschoss. Der hinter dem Haus gelegene Garten mit Terrasse bietet eine Gesamtfläche von rund 35 m<sup>2</sup> und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Im **Erdgeschoss** befindet sich das Herzstück des Hauses: ein großzügiger, zum Garten ausgerichteter Wohn und Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, einen Vorraum sowie ein WC.

Das **Obergeschoss** verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Im **Dachgeschoss** befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC. Durch die getrennten Ebenen eignet sich die Raumaufteilung ideal für Familien, Homeoffice oder Gästebereiche.

Das **Kellergeschoss** bietet außergewöhnlich viel zusätzlichen Platz und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Freizeitraum stehen ein weiterer Raum mit Sauna und Dusche, ein Waschraum, Abstellflächen sowie Technik und Lagerräume zur Verfügung.

**Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.**

Die angeführte Miete versteht sich inklusive Betriebskosten, jedoch exklusive einer etwaig anfallenden Umsatzsteuer.

### Highlights des Hauses

- Absolute Ruhelage in Privatstraße in Unter Sievering

- Ca. 202 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche auf vier Ebenen
- Eigengarten mit Terrasse
- 6 Wohnräume + weitere Räume im Keller
- 2 Badezimmer und 3 WCs
- Großzügiger Keller mit Freizeitbereich und Sauna

## Lage und Umgebung

Das Haus befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend im beliebten 19. Bezirk. Mehrere Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie renommierte Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

### Exceptional family home in absolute quiet location in Unter Sievering

**The house is located approximately 17 minutes from the Vienna International Centre by car.**

This exceptionally well maintained house is located in an absolutely quiet private residential street in Unter Sievering. The house impresses with its generous layout, private garden and peaceful green surroundings. The combination of tranquility, spacious living and versatile usage possibilities makes this property an ideal home for families or couples looking for additional space.

The total **usable area of approximately 202 m<sup>2</sup>** is distributed across the ground floor, first floor, attic floor and a spacious basement level. The private garden and terrace at the rear of the house offer a total outdoor area of approximately 35 m<sup>2</sup> and invite you to relax in a green and peaceful setting.

The **ground floor** features the heart of the house: a spacious living and dining area facing the garden with a very pleasant living atmosphere. This level is complemented by a separate kitchen, entrance area and separate toilet.

The **first floor** offers three bedrooms as well as a bathroom with bathtub, shower, double

washbasin and toilet.

On the **attic floor** there are two additional rooms together with another bathroom with shower and toilet. Thanks to the separated living levels, the layout is perfectly suited for families, home office use or guest areas.

The **basement level** offers exceptional additional space and a wide range of possible uses. In addition to a large leisure room, there is another room with sauna and shower, a laundry room, storage areas as well as technical and utility rooms.

**Electricity, heating and hot water are charged separately according to consumption directly with the respective energy provider and are not included in the rent.**

The stated rent includes the operating costs. Any applicable VAT is not included.

### **Highlights of the house**

- Absolute quiet location in a private residential street in Unter Sievering
- Approx. 202 m<sup>2</sup> total usable area across four levels
- Private garden with terrace
- 6 living rooms plus additional rooms in the basement
- 2 bathrooms and 3 toilets
- Spacious basement with leisure area and sauna

### **Location and surroundings**

The house is situated in a particularly quiet residential area in Vienna's highly sought after 19th district. Several green areas and recreational facilities nearby provide excellent quality of life. Supermarkets, pharmacies, doctors and renowned schools are all located within close proximity.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap