

## **Modernes Architektenhaus mit Schwimmbiotop**



Hausansicht

**Objektnummer: 3007**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2103 Langenzersdorf   |
| <b>Baujahr:</b>          | 2005                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 167,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 93,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.530,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.072,73 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.322,73 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 250,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 207,27 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Schmid**

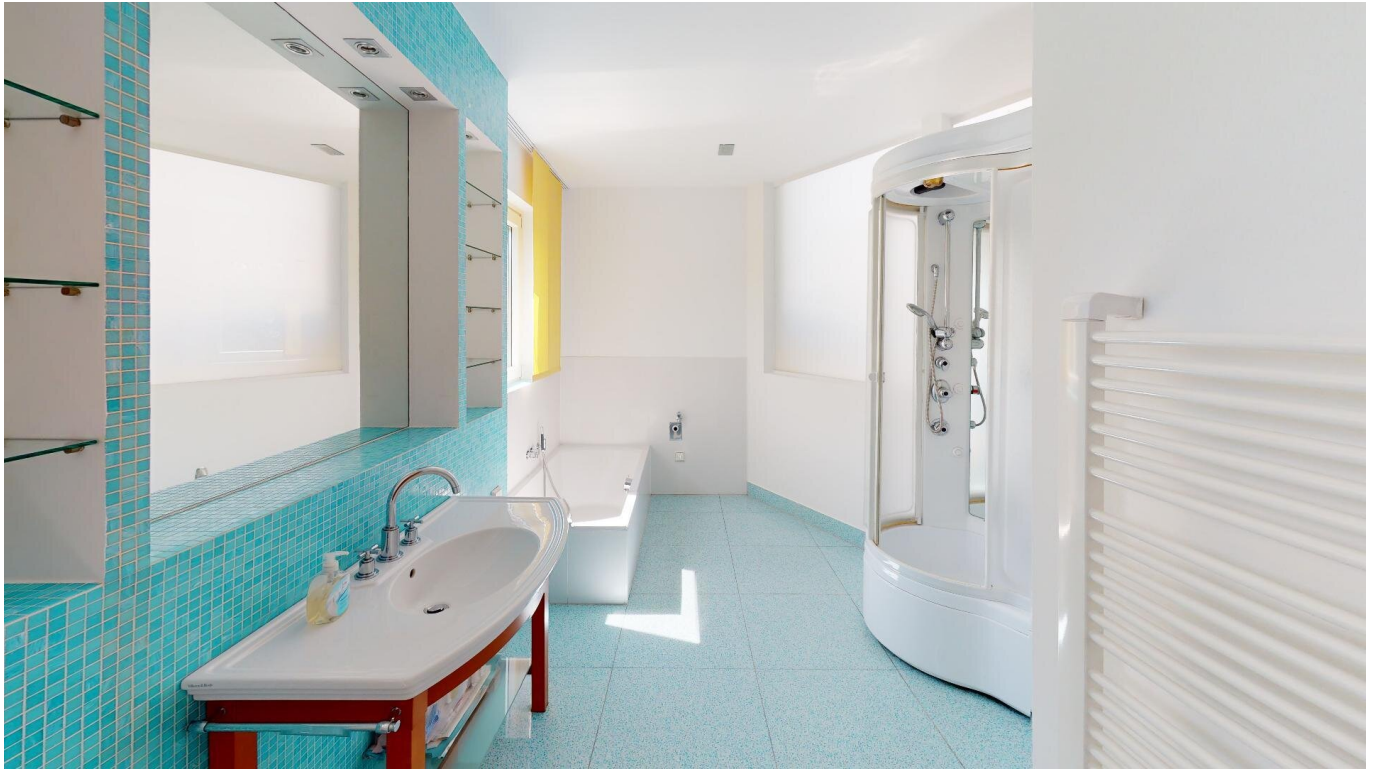
Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

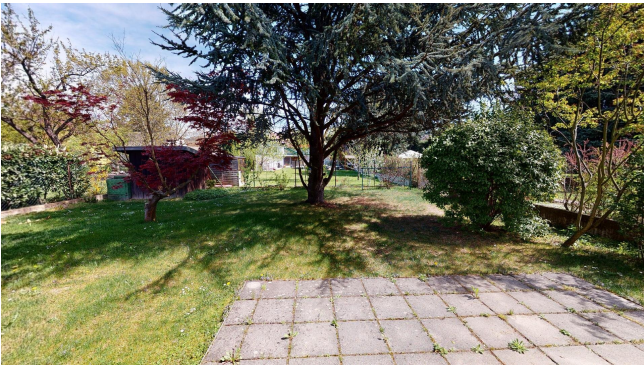
H +43 676 424 16 81

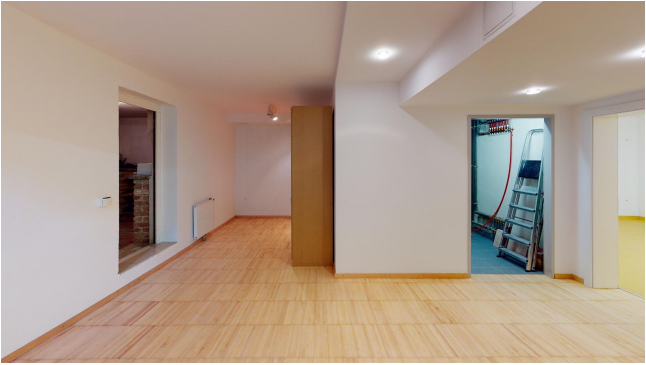






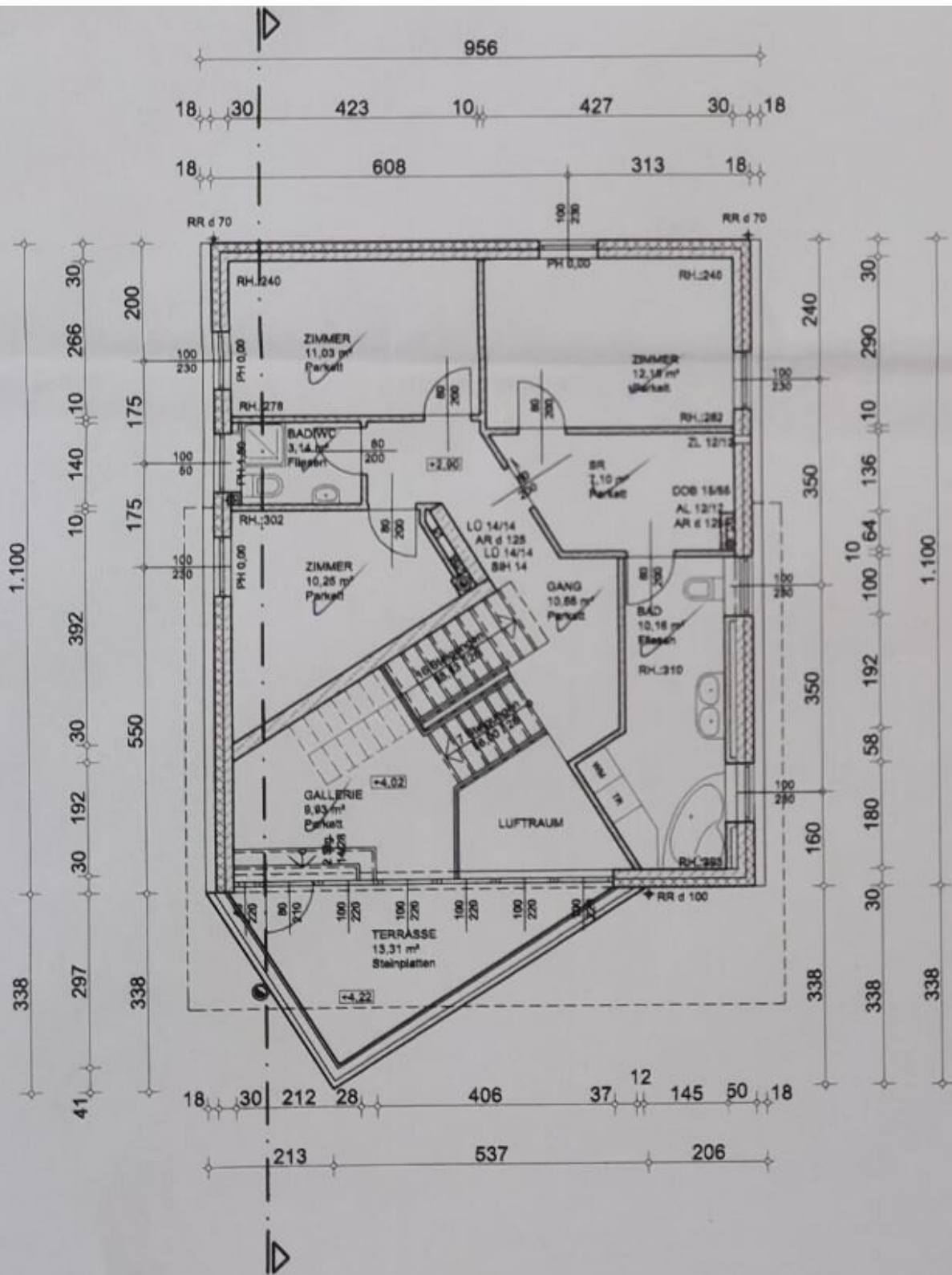




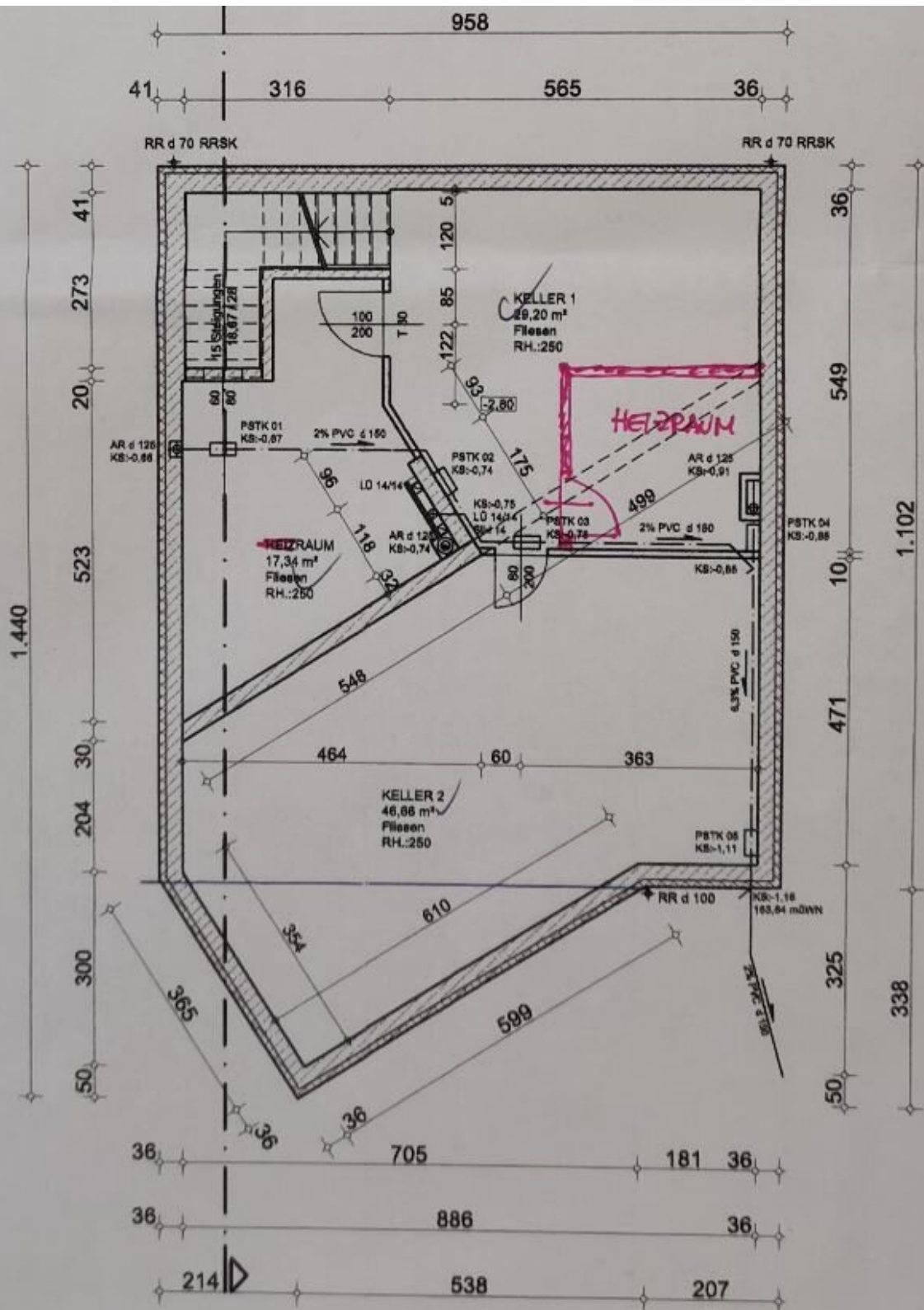








# OBERGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Dieses 2005 erbaute individuelle Haus bietet eine tolle Raumaufteilung wie folgt:

Erdgeschoß:

Eingangsbereich mit Gäste-WC mit Zugang zur Küche (mit Speisekammer) oder Glastür in den Wohnbereich.

Von der Küche gelangt man in den Garten hinter dem Haus bzw. vom großzügigen Wohnbereich auf die südseitige Terrasse (28m<sup>2</sup>) sowie zum Schwimmbiotop.

Vom Wohnbereich kommt man über eine Holzterrasse in das Obergeschoß.

Obergeschoß:

Über die Treppe gelangt man auf die Galerie (die als Büro genutzt werden könnte) sowie von dort auf eine weitere Terrasse.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer (jeweils mit WC, Waschtisch und Dusche) sowie ein Schrankraum.

Das Wohnbad (13m<sup>2</sup>; mit Fenster) verfügt über eine Eckwanne, eine Dusche, einen Waschtisch und WC.

Kellergeschoß:

Neben dem Technikraum und ein großer Aufenthaltsraum, steht ein Lagerraum und ein mit gewölbten Ziegelregalen ausgestatteter Weinkeller zur Verfügung.

Das EG sowie die Badezimmer im OG sind fußbodenbeheizt (Gas).

Die Miete inkludiert USt, für die Betriebskosten (Gemeindeabgaben, Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer, Wasserakonto) wird ein Akonto von € 250.- verrechnet,

Die Energiekosten für Strom und Gas kommen mit einem monatlichen Akonto von € 360,- hinzu.

Der Mietvertrag wird zunächst auf 5 Jahre abgeschlossen, jedoch besteht die Möglichkeit zur Verlängerung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <6.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap