

**Familienidylle in Essling: Gepflegtes Einfamilienhaus mit
großem Garten, Garage und viel Platz | Nähe
Marchfeldcenter**



Objektnummer: 5407

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.190,00 €
Kaltmiete	2.190,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

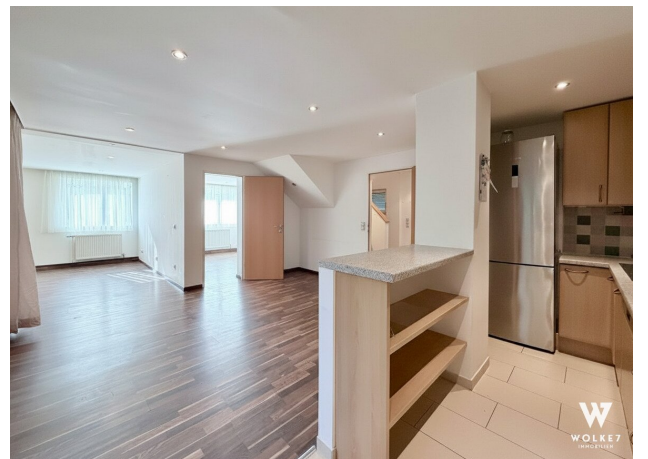
Ihr Ansprechpartner

Team Wien - Ost

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643702007
H +436643702007

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





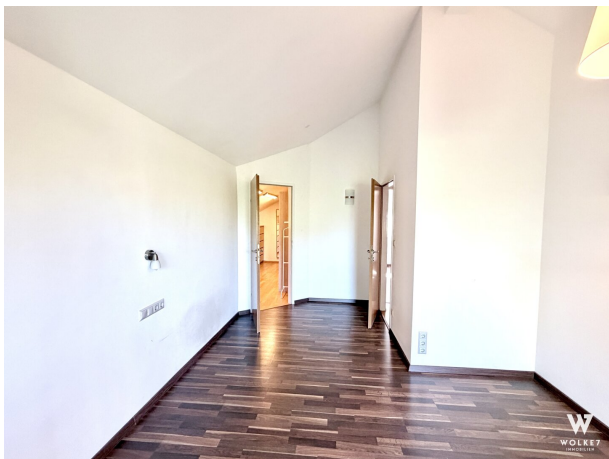
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

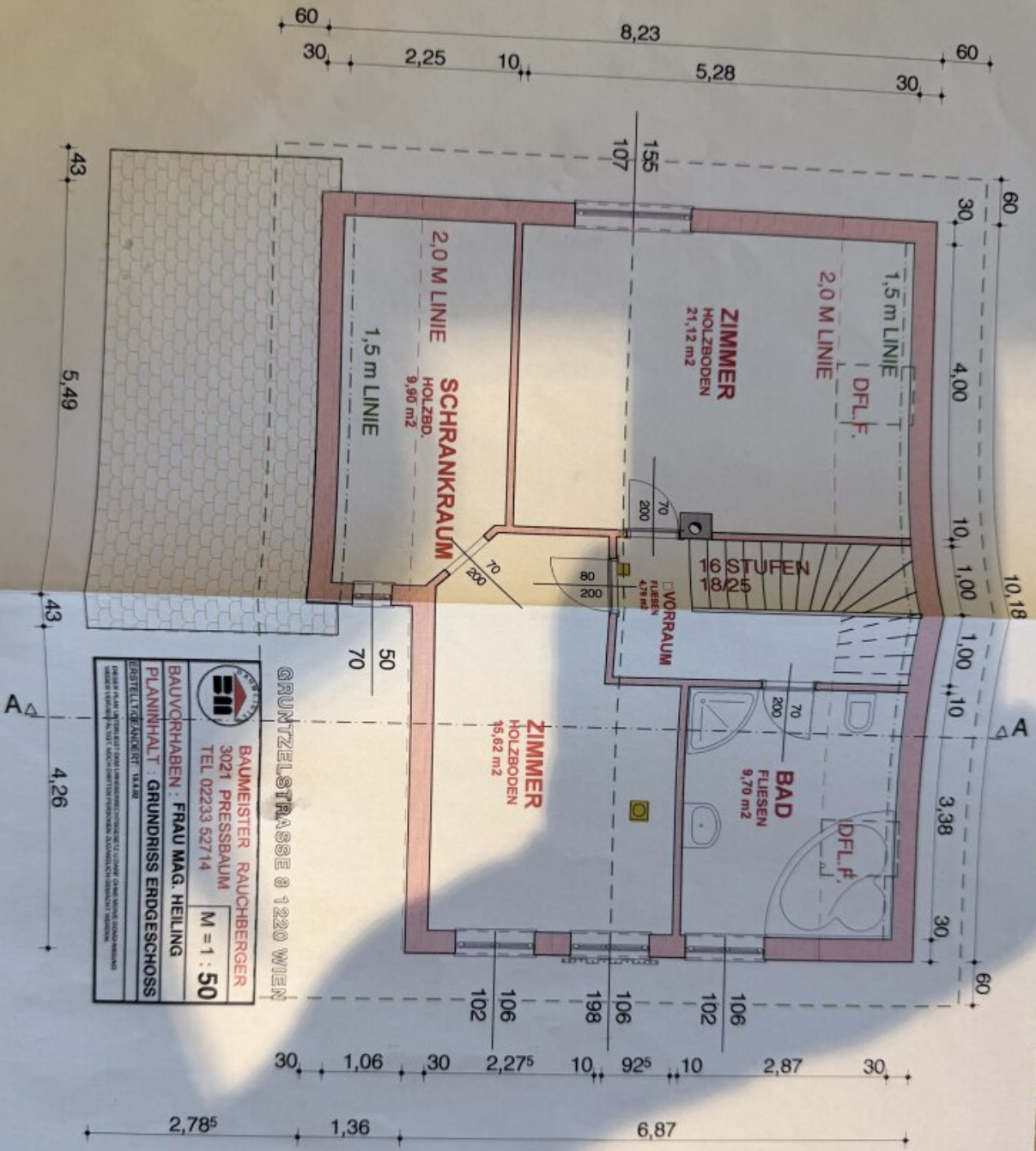


W
WOLKE7
IMMOBILIEN









GRUNTZELSTRASSE 8 1220 WIEN

BAUMEISTER RAUCHBERGER
 3021 PRESSBAUM
 TEL 02233 52714

BAUVORHABEN: FRAU MAG. HEILING
PLANHALT: GRUNDRISS ERDGESCHOSS
ERSTELTZ/VERANDERT: 18.8.02

M = 1 : 50

Verdacht auf unbefugte Nutzung als Bauplan. Die Nutzung dieses Dokuments ist ohne schriftliche Genehmigung der Baumeister Rauchberger. Die Baumeister Rauchberger übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die Angaben sind ohne Haftung für die Richtigkeit der Angaben.



BAUWEISTER RAUCHBERGER
 3021 PRESSBAUM
 TEL 02233 52714

M = 1 : 50

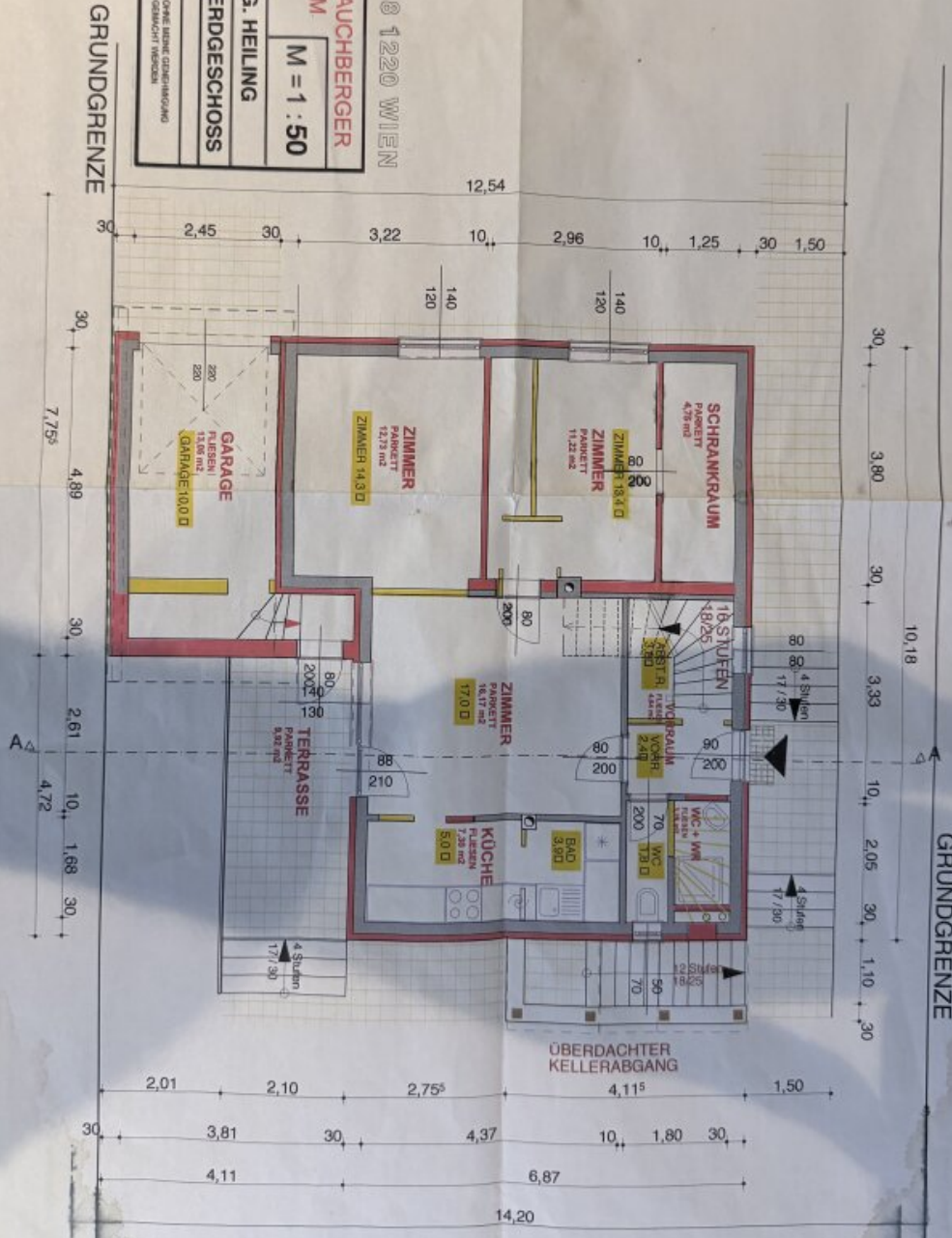
BAUVORHABEN : FRAU MAG. HEILING

PLANINHALT : GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ERSTELLTGEANDERT : 13.6.02

RECHNER PLANUNTERZEICHNUNG GEMÄSS VERORDNUNGSGEMÄSSER VERFAHREN UND VERFAHRENSBESTIMMUNGEN DER OÖ. BAUBAUVERORDNUNG
 VERFAHRENSBESTIMMUNGEN DER OÖ. BAUBAUVERORDNUNG VERFAHRENSBESTIMMUNGEN DER OÖ. BAUBAUVERORDNUNG

GRUNTZELSTRASSE 8 1220 WIEN



Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage von Wien-Essling gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Garage und zusätzlichem Stellplatz zur befristeten Vermietung. Die Liegenschaft überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld, viel Grün, eine familienfreundliche Raumaufteilung und eine sehr gute Infrastruktur in der Umgebung.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr **1962** errichtet. Im Jahr **2002** wurde das Dachgeschoss ausgebaut, wobei im Zuge dessen auch verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden. Auch danach wurde die Liegenschaft laufend instand gehalten und modernisiert. Unter anderem wurden das Badezimmer sowie einzelne Küchengeräte erst vor wenigen Jahren erneuert.

Die Wohnfläche beträgt laut Unterlagen ca. **120 m²**, die Grundstücksfläche ca. **760 m²**. Insgesamt stehen vier Zimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer, zwei WCs, Kellerflächen sowie mehrere praktische Nebenräume zur Verfügung. Der große Garten bietet viel Platz für Erholung, Familie, Freizeit und gemütliche Stunden im Freien.

Besonders attraktiv ist die vorhandene Gartenausstattung: Ein Holzpavillon, ein Biohort-Gerätehaus, ein Aufstellpool, ein automatisches Bewässerungssystem sowie eine Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung sind vorhanden. Auch diverse Gartengeräte, wie Rasenmäher, Gartenscheren und weitere nützliche Utensilien, können mitverwendet werden.

Die Lage in Essling verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit. Nahversorger, Apotheke, Bäckerei, Schulen, Kindergärten und das Marchfeld Center befinden sich in der näheren Umgebung. Über die Eßlinger Hauptstraße sowie die nahegelegenen Busverbindungen Richtung U2 Aspern bzw. Seestadt ist auch die öffentliche Anbindung gut gegeben.

Key Facts

Lage: Wien-Essling, Nähe Eßlinger Hauptstraße und Marchfeld Center

Wohnfläche: ca. 120 m² + Keller und Garage

Grundstücksfläche: ca. 760 m²

Dachgeschossausbau: 2002

Beziehbar: sofort

Mietdauer: 5 Jahre, mit Möglichkeit einer Verlängerung nach Vereinbarung

Highlights

Die Immobilie hebt insbesondere folgende Highlights hervor:

- Großzügiger Garten mit viel Grünfläche
- Automatische Bewässerung für die Rasenflächen
- Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung vorhanden
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt
- Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Zwei WCs, davon ein Gäste-WC
- Keller mit Waschmaschine, Trockner und zusätzlichem Kühlschrank
- Zwei Zimmer mit begehbaren Kleiderschränken
- Holzpavillon, Biohort-Gerätehaus und Aufstellpool im Garten
- Gartengeräte und nützliche Utensilien zur Mitverwendung
- Nähe Marchfeld Center, Nahversorgung und Busanbindung

Mietkonditionen

Die monatliche Miete beträgt **EUR 2.190,00 inklusive Umsatzsteuer**.

Nicht in der Miete enthalten sind insbesondere **Strom, Heizung sowie öffentliche Abgaben wie Wasser, Abwasser, Kanal und Grundsteuer**. Diese Kosten sind vom Mieter zusätzlich zu tragen.

Die Kautions beträgt **EUR 8.500,00**.

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von **fünf Jahren** abgeschlossen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist nach Vereinbarung möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap