

# WUNDERBARE DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜN-RUHELAGE!



**Objektnummer: 1634**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,30
<b>Gesamtmiete</b>	2.090,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.772,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,27 €
<b>USt.:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28

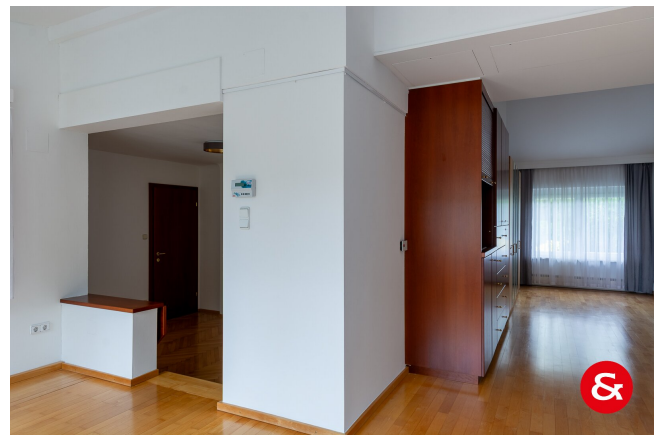








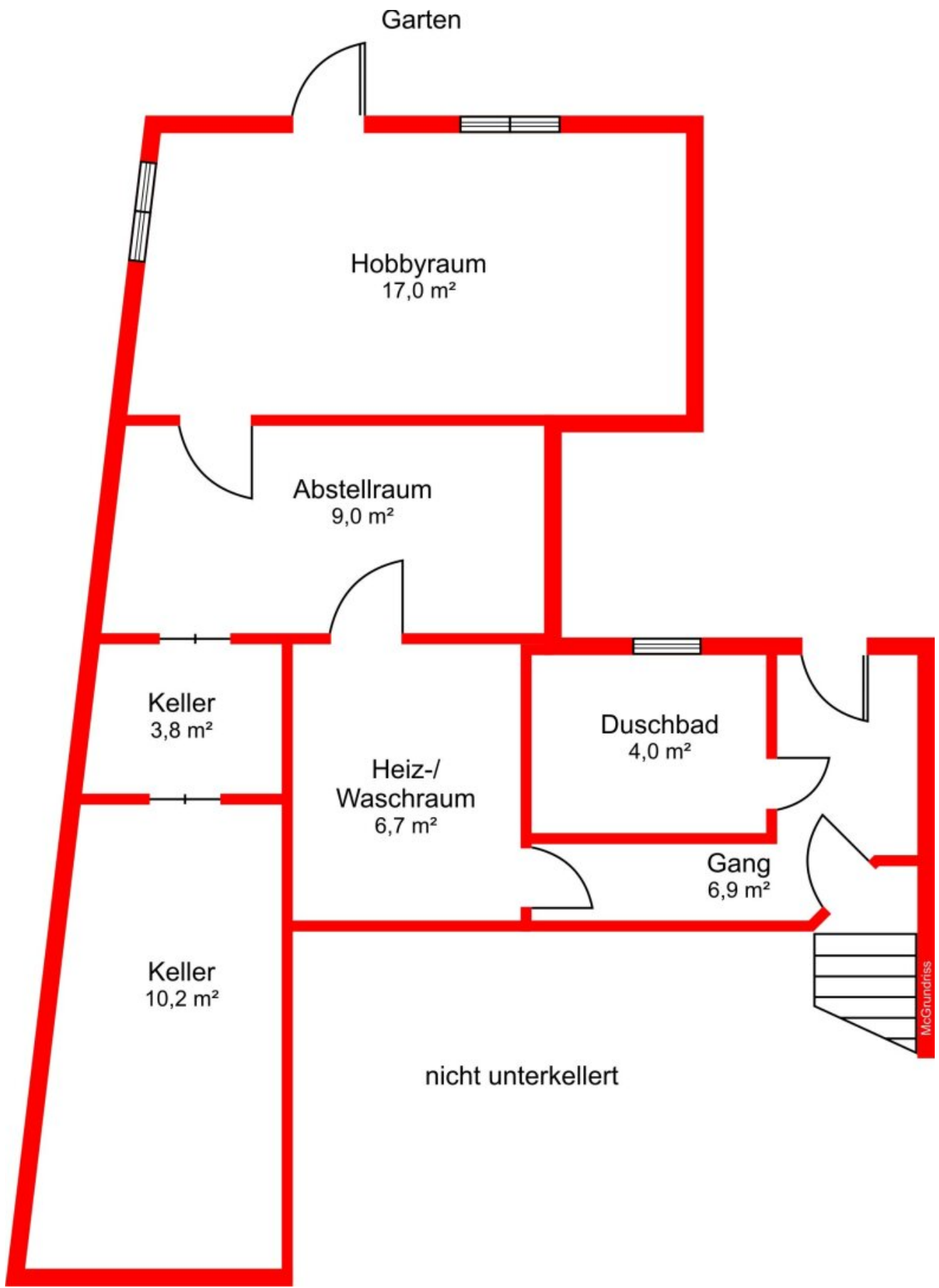












Garten

Hobbyraum  
17,0 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
9,0 m<sup>2</sup>

Keller  
3,8 m<sup>2</sup>

Heiz-/  
Waschraum  
6,7 m<sup>2</sup>

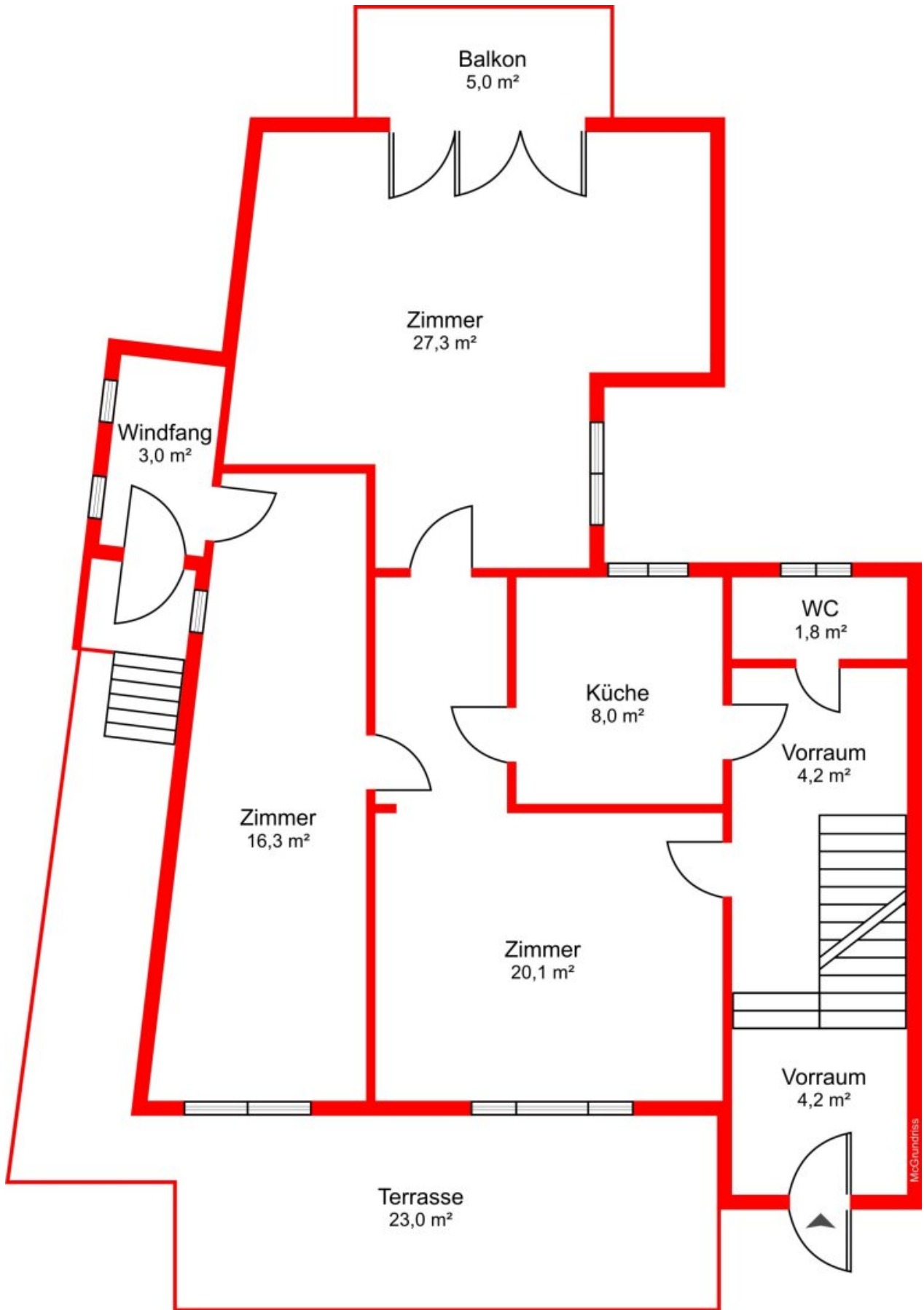
Duschbad  
4,0 m<sup>2</sup>

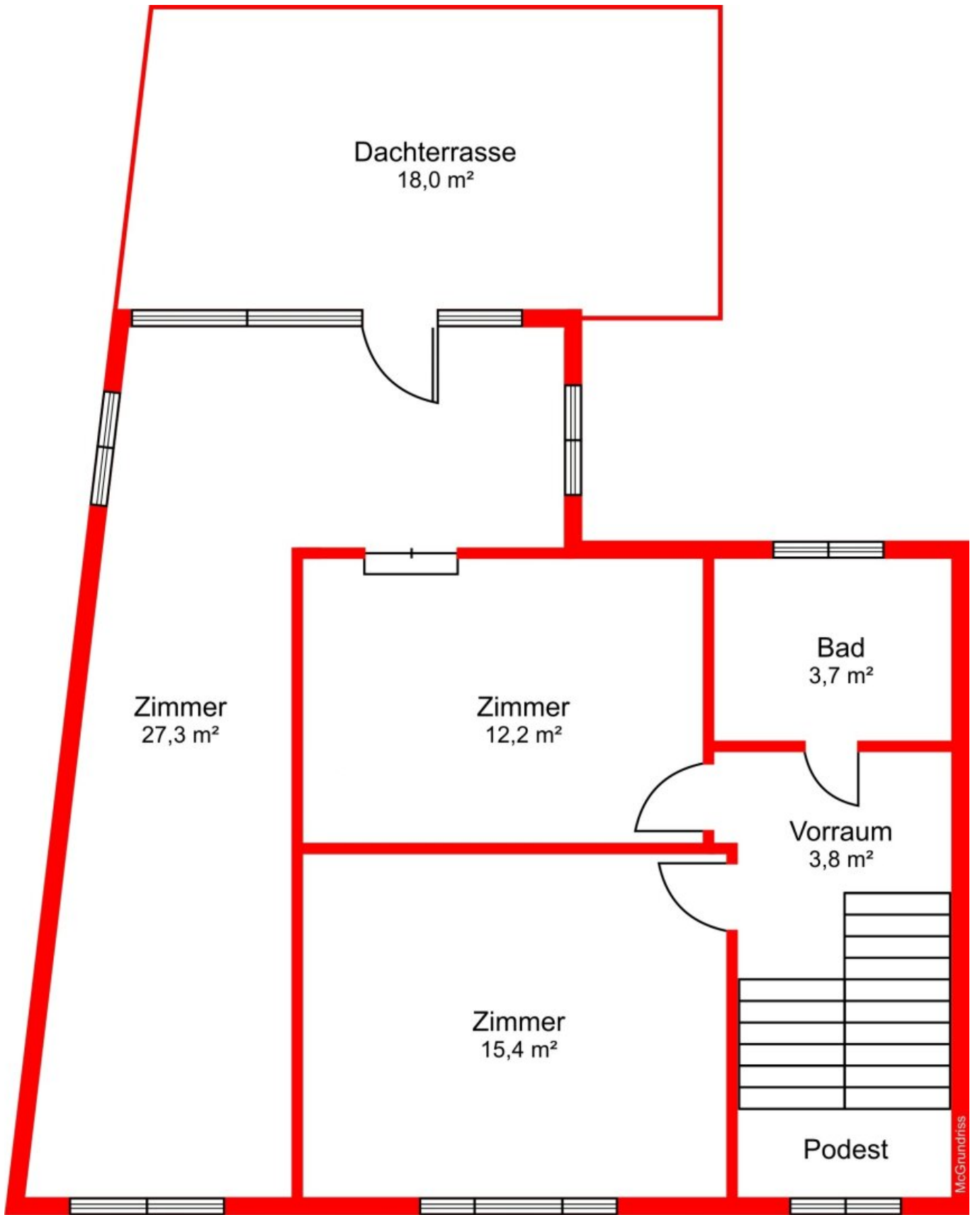
Gang  
6,9 m<sup>2</sup>

Keller  
10,2 m<sup>2</sup>

nicht unterkellert

McGrundriss





## Objektbeschreibung

Diese geräumige Doppelhaushälfte verfügt über ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen ca. 225 m<sup>2</sup> großen Garten. Eine 18 m<sup>2</sup> große westseitige Dachterrasse bietet einen traumhaften Ausblick auf den Lainzer Tiergarten. Zusätzlich steht eine 23 m<sup>2</sup> große ost- bis südseitig ausgerichtete Terrasse mit großzügigem Grünbereich zur Verfügung. Hier ist Privatsphäre garantiert.

Die AUFTEILUNG:

EG:

- ) Terrasse mit Garten und alten Strauch- und Baumbestand
- ) 3 Zimmer mit westseitigem Balkon und voll möblierter Küche
- ) 2 getrennte Zugänge vom Garten über je 1 Vorzimmer
- ) WC

OG:

- ) 2 Zimmer mit 18 m<sup>2</sup> großer westseitiger Terrasse
- ) Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

KG:

- ) Nebenräume (mit Duschbad/WC sowie Heizraum/Waschküche, Hobbyraum, Abstellräume)
- ) teilweise mit Fenstern und direktem Zugang zum Garten

Die Zimmer sind mit schönem Stabparkett ausgestattet, teilweise gibt es auf Grund von

Niveauunterschieden auch Klebparkett - die Nassräume sind verflies.

Das Haus wurde im Jahr 2012 mit einer neuen Gas-Brennwerttherme ausgestattet und hat eine sehr gute und effiziente Haustechnik. (Vollwärmeschutzfassade, Holzfenster (WDV-Glas), elektrische Rollläden mit Zentralsteuerungsmöglichkeit, Zentralheizung, SAT-Anlage).

Im EG befindet sich zusätzlich noch ein Kachelofen. Dieser sorgt, falls gewünscht für Wohlfühlatmosfera und Wärme in der kalten Jahreszeit. Der Heizwärmebedarf beträgt rund 125 kWh/m<sup>2</sup>a.

Der gepflegte Garten bietet die Möglichkeit auf 2 verschiedenen Terrassen sowohl südöstlich im EG als auch südwestlich im OG Sonne oder Schatten zu genießen.

Die Bruttomonatsmiete beläuft sich auf nur € 2.090,- inkl. Betriebskosten für Grundsteuer, Müllabfuhr, Rauchfangkehrer, sowie der Gebäudeversicherung - Wasser, Strom und Gas sind nicht in den Gesamtkosten enthalten, da individuell.

Die Kautio n beläuft sich auf € 6.000,-. Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen - eventuelle Verlängerung ist möglich.

#### RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

#### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

#### INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet.

Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

3. Wir weisen auf wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap