

Großzügiges Haus mit Traumgarten



Objektnummer: 4431

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	850,00 m ²
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

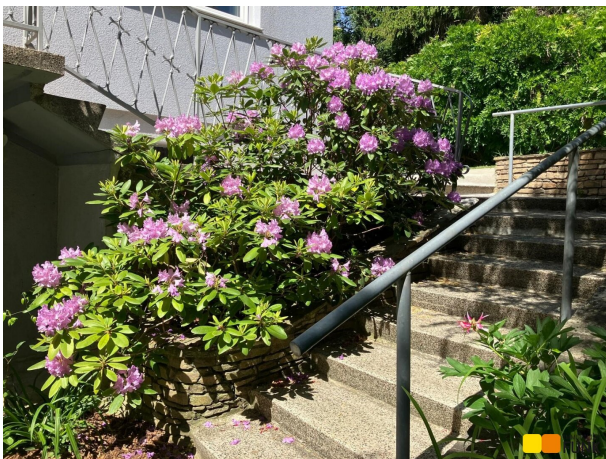


Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5



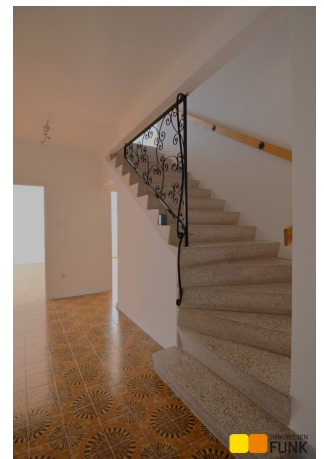




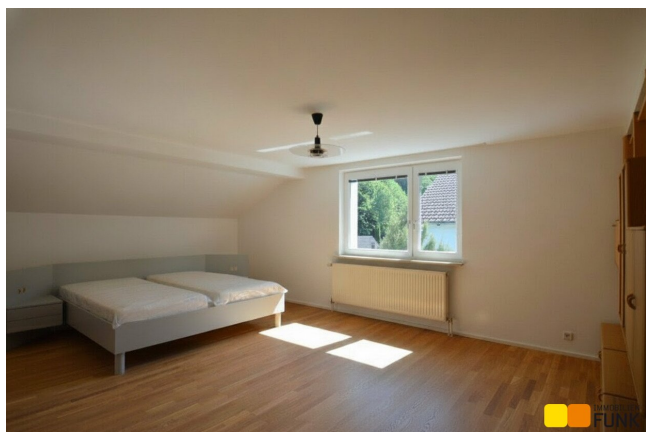
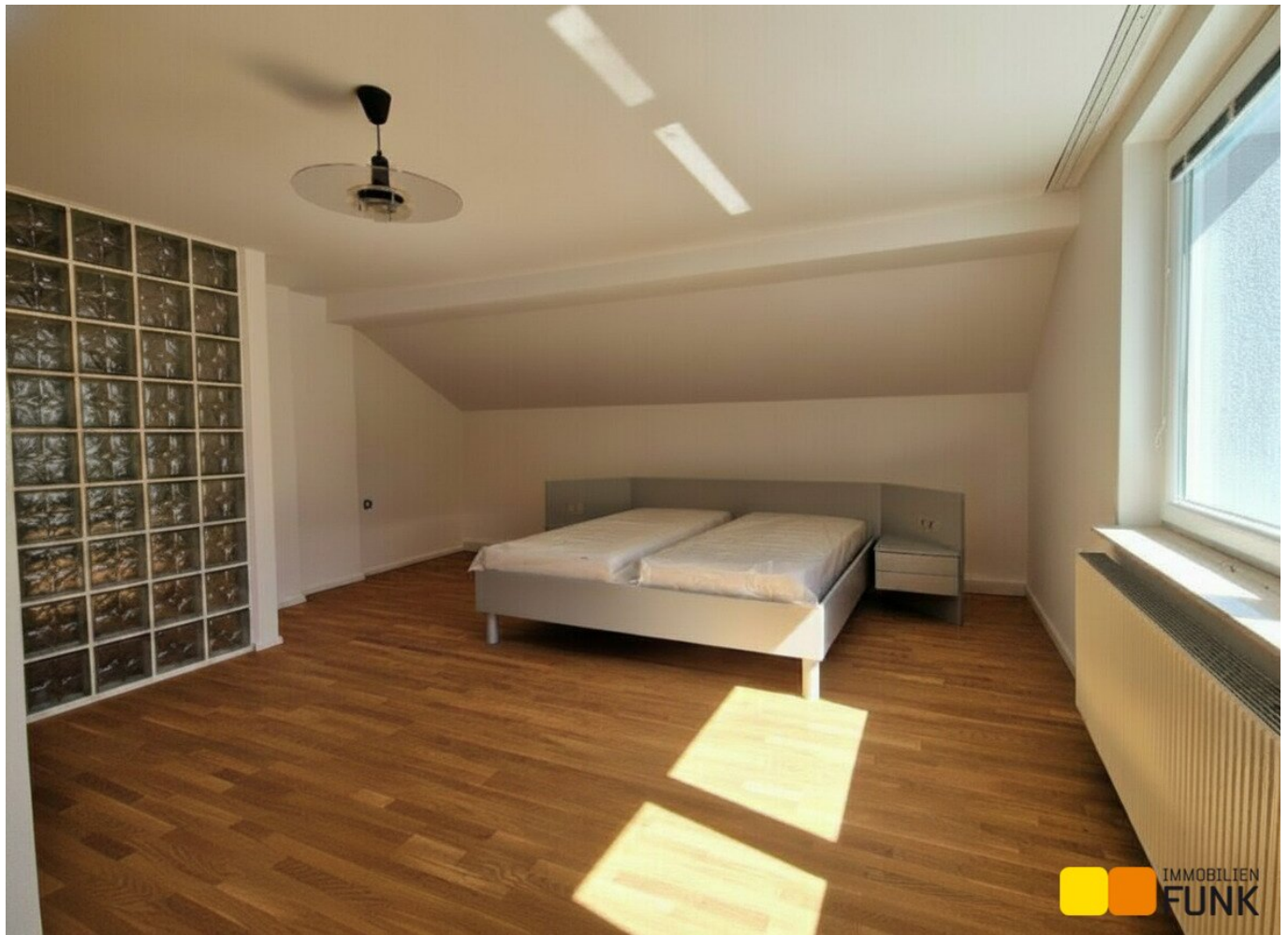
















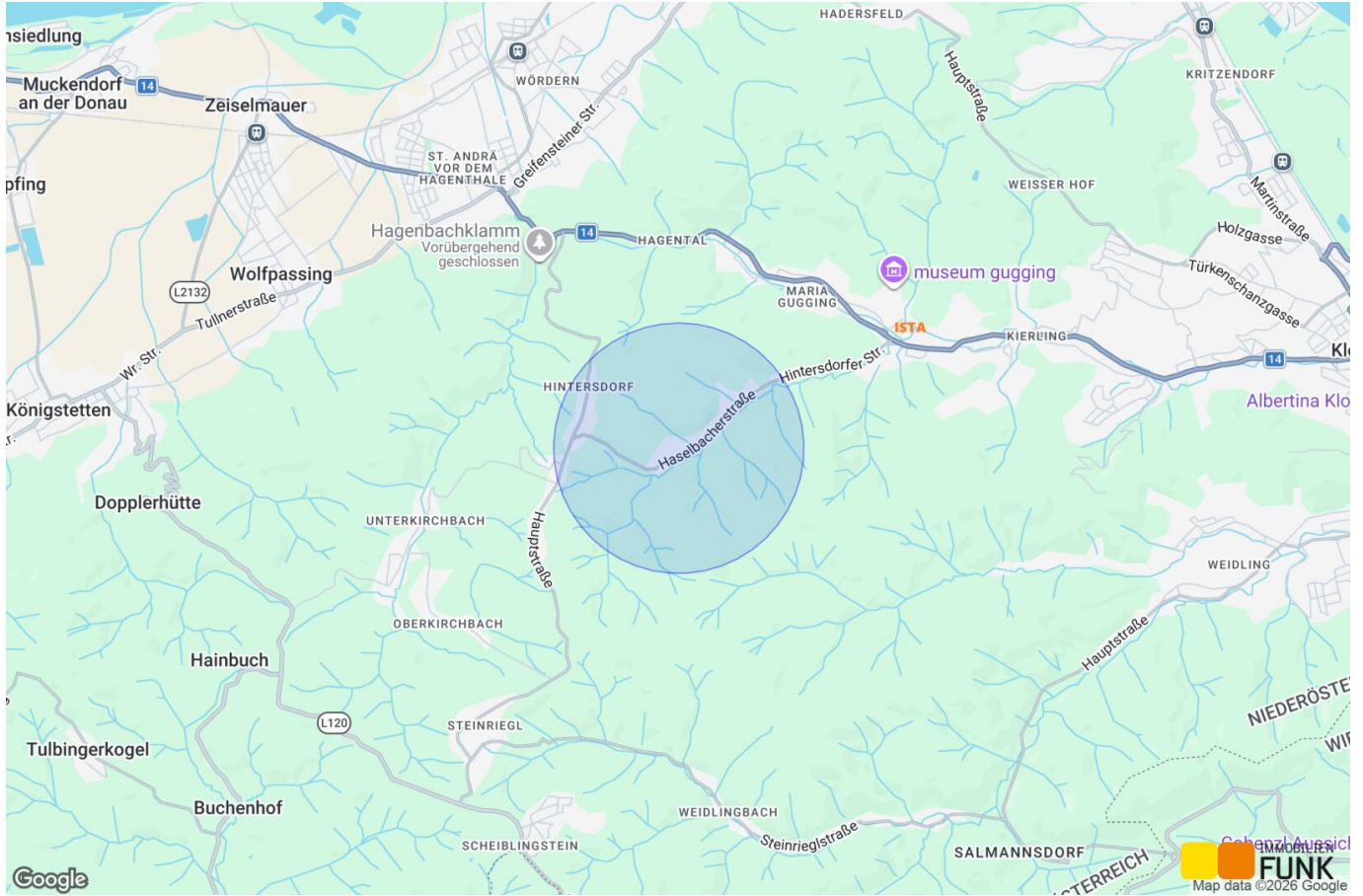












SUDANSICHT

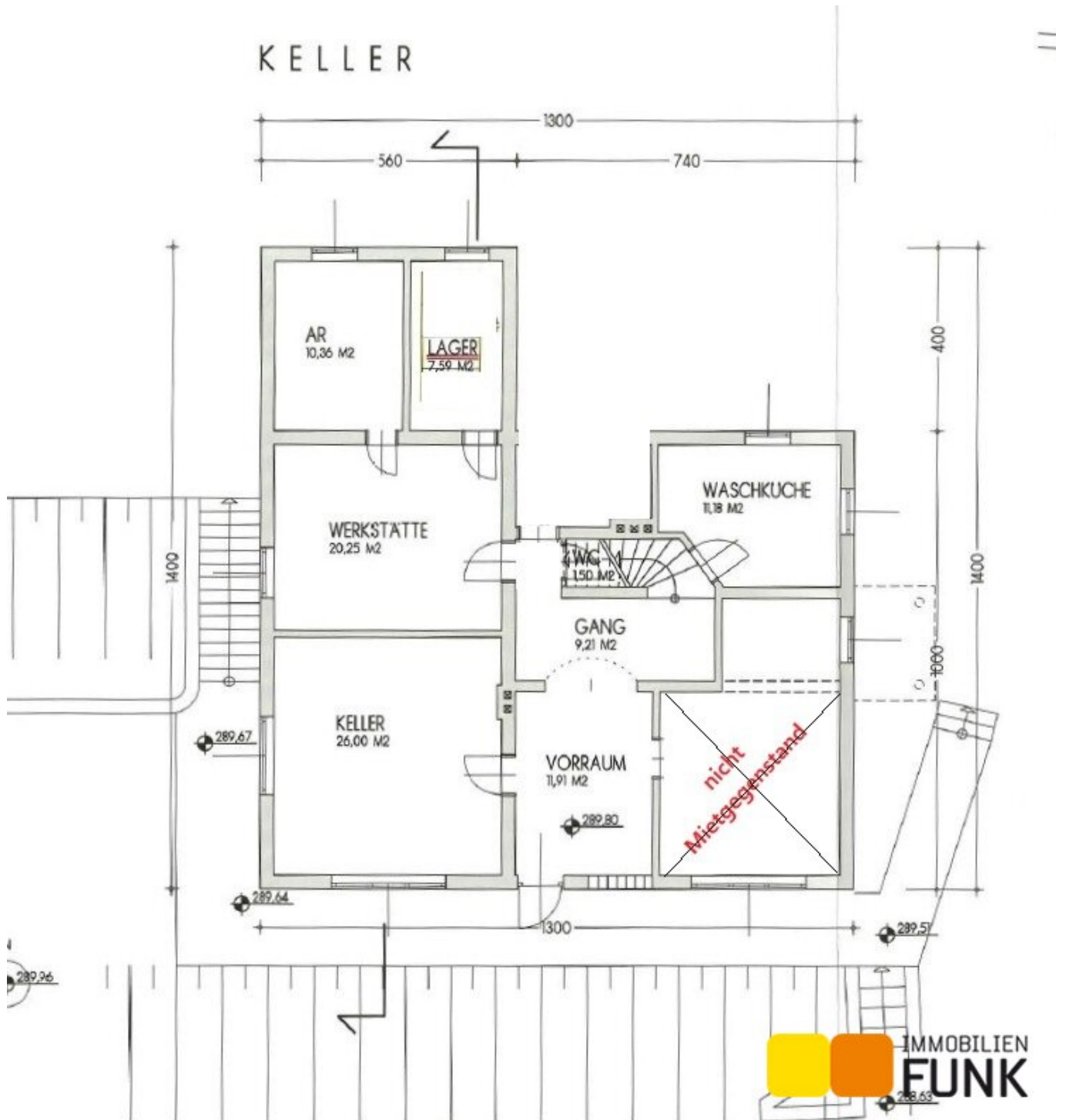


OSTANSICHT

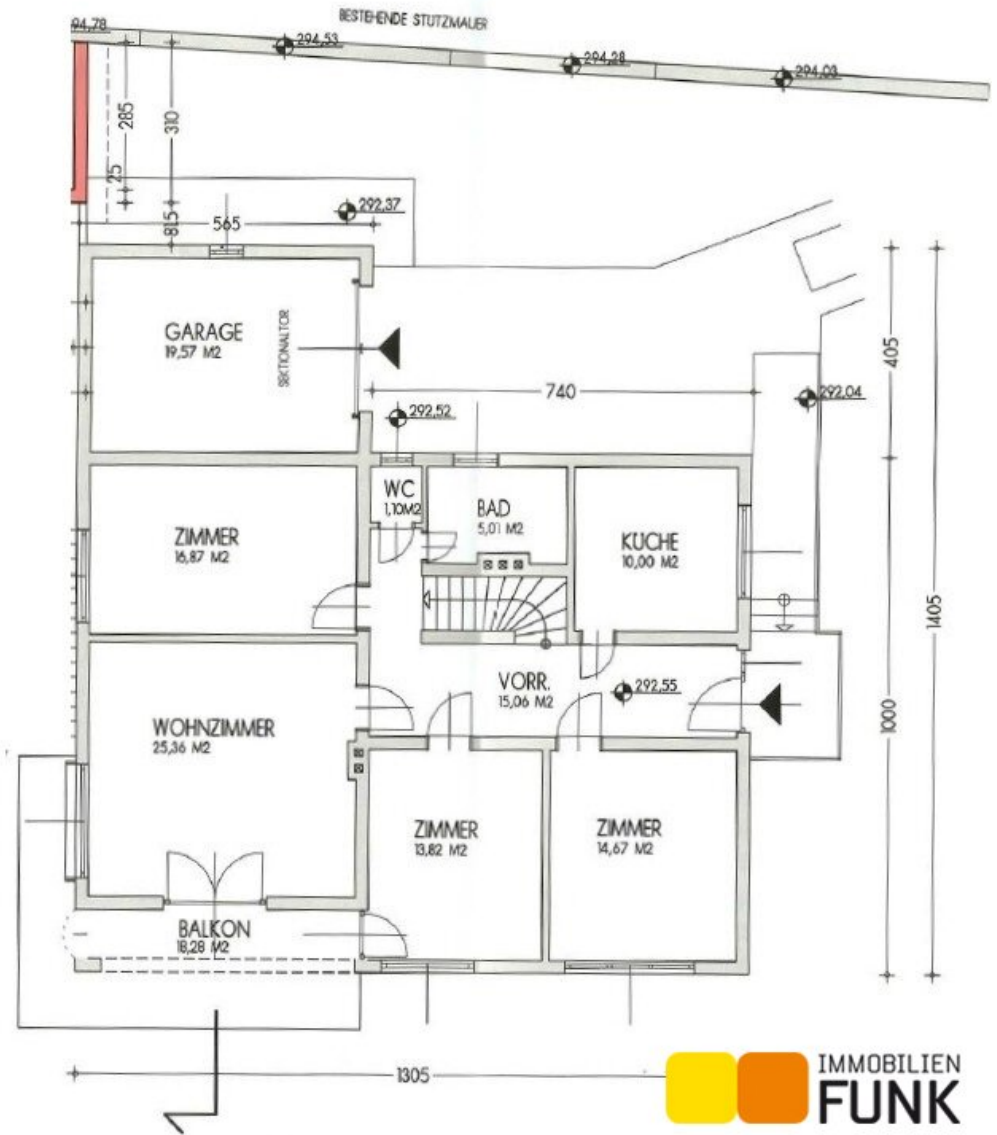


WESTANSICHT

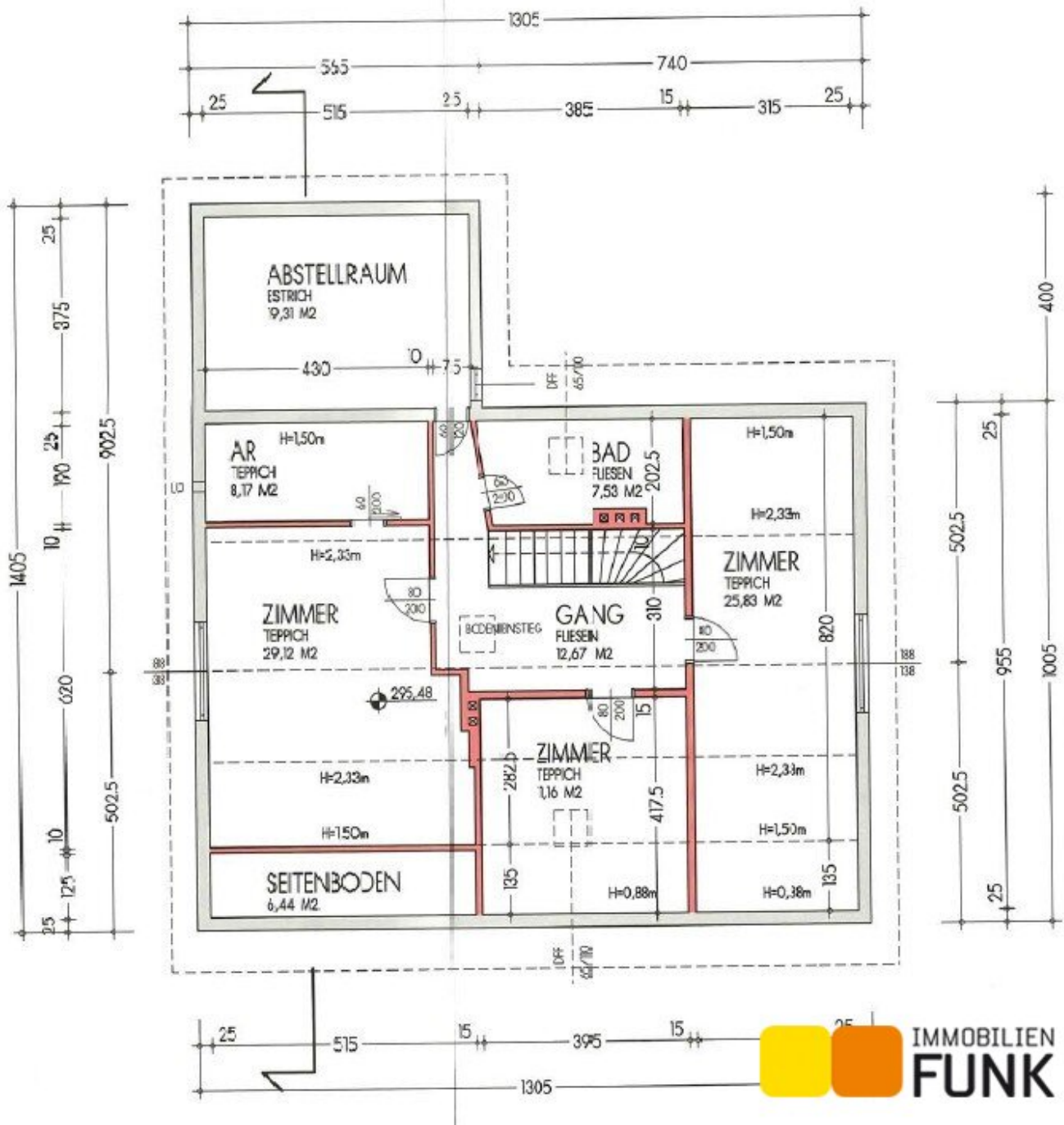




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Das Haus und der Garten

Zur auf **5 Jahre befristeten Vermietung** gelangt dieses wunderbare Grundstück mit dem großzügigen Haus, das mit über 260 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie bietet. Die Immobilie verfügt über eine ganz besondere und charmante Ausstrahlung und ist von der ruhigen Sackgasse über einige Stufen zugänglich. Straßenseitig ist die Zufahrt direkt auf das Grundstück und zur Garage möglich. Der etwa 850 m² große, nach Süden orientierte Garten ist überaus liebevoll gepflegt. Neben einem schattigen Rastplatz unter den Bäumen erwartet Sie auch ein Gemüsegarten mit Hochbeet und Glashaus sowie ein bezaubernder Rosengarten, der sich über die gesamte Länge des Hauses erstreckt.

Raumaufteilung

Sie betreten diese attraktive Immobilie über den Zugang vom Rosengarten. Auf dieser Ebene haben Sie ein großes Entree mit viel Platz für die Garderobe und einen großen, mit offenem Kamin ausgestatteten Raum. Hangseitig befinden sich die Kellerräume. Über das geflieste Stiegenhaus gelangen Sie in die mittlere Wohnebene. Hier befindet sich ein weiterer Eingang zum Haus sowie die 10 m² große Küche und drei Zimmer mit Wohnflächen zwischen etwa 14 m² und 17 m². Das etwa 25 m² große Wohnzimmer öffnet sich zum 18 m² großen, über dem Rosengarten befindlichen Südwest-Balkon. Ein Badezimmer und WC befindet sich natürlich ebenso auf dieser Wohnebene. Im darüberliegenden Dachgeschoss stehen Ihnen der Masterbedroom mit etwa 29 m² und etwa 8 m² begehbare Garderobe sowie zwei zusätzliche Schlafzimmer und ein weiteres Bad und WC zur Verfügung.

Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung

Zur Beschreibung der Lage passt ein Wort am Besten: grün. Im ruhigen Ortsteil Haselbach liegt die Immobilie inmitten des Wienerwalds eingebettet. Wanderwege, u.a. zum Naturpark Eichenhain, durchziehen die Wälder der unmittelbaren Umgebung. Und doch ist das Haus nur etwa 2,7 km von ISTA, dem Institut für Grundlagenforschung und Postgraduiertenausbildung, entfernt. Der Weg dorthin ist mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten, mit dem Auto in drei Fahrminuten zurückzulegen. Dort befindet sich auch der nächste Supermarkt (Billa). Ein Hofer und die Blaue Apotheke sowie das Ärztezentrum befinden sich etwa 5 km entfernt in Klosterneuburg/Kierling. Mehrere Autobuslinien verbinden Maria Gugging mit Klosterneuburg und dessen Schulen. Die Fahrzeit zum Flughafen Wien-Schwechat beträgt mit dem Auto etwa 50 Minuten.

Hinweis:

Zusätzlich zum monatlichen Hauptmietzins sind vom Mieter auch die Kosten für Hausversicherung und Gemeindeabgaben sowie die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom

und Gas zu tragen.

Resümee

Ein wunderbares Haus mit großartigem Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Fairer Preis. Nur 2,7 km zur ISTA. Machen Sie sich selbst ein Bild und kommen Sie uns besuchen- Sie werden gleich bleiben wollen.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien *Funk.success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <3.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.