

Einfamilienhaus mit viel Freiflächen ab September zur Miete!



Objektnummer: 4097

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	324,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	1.750,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter











Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Biotop, mehreren Terrassen, Balkon und Garage

In absoluter Ruhelage erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und einer besonders angenehmen, rustikalen Wohnatmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung, die vielen Außenflächen sowie der weitläufige Garten machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause.

Das Haus bietet vielfältige Wohn- und Nutzbereiche sowie zahlreiche Extras wie ein Biotop, einen Pavillon, mehrere Terrassen, einen Balkon und eine Garage.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Vorzimmer mit Garderobe. Weiters stehen Ihnen ein separat angelegtes WC, ein gemütliches Wohnzimmer sowie eine Küche mit integriertem Essplatz zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zweites WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Außerdem befinden sich der Zugang zum Keller sowie der Aufgang ins Obergeschoss auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, wobei eines über eine eigene Terrasse verfügt und das zweite einen Balkon bietet. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum. Ergänzend besteht die Möglichkeit, weitere Gegenstände im Dachbodenraum zu verstauen.

Der Keller ist auf mehrere Wirtschaftsräume aufgeteilt, die in der Flächenangabe nicht enthalten sind. Hier befindet sich auch eine Pumpe für den Brunnen mit eigenem Brunnenwasser.

Das Haus ist zusätzlich an das öffentliche Wassernetz angeschlossen.

Das Haus verfügt über einen Vorgarten sowie Parkmöglichkeiten für ein weiteres Auto direkt auf dem Grundstück.

Rund um das Haus kann man sich frei bewegen. Im hinteren Bereich befinden sich ein Geräteschuppen sowie ein separat angelegtes Schlafzimmer.

Der großzügige Garten benötigt eine „grüne Hand“ und bietet viel Grünfläche, ein Biotop sowie einen Pavillon.

Über eine Außentreppe gelangen Sie auf eine große Terrasse, die ganztägig Sonne bietet. Unterhalb dieser Terrasse befindet sich die Garage mit integriertem Werkplatz.

Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung. Die Gastherme verfügt über einen Warmwasserspeicher. Die Wartung der Therme ist jährlich durch den Mieter auf eigene Kosten durchzuführen.

Ein Kamin bzw. Kachelofen sorgt zusätzlich für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Kabel- und Satellitenanschlüsse sind vorhanden.

Rauchfangkehrer muss der Mieter organisieren und zulassen dass Kamine regelmäßig überprüft werden. Die Kosten sind vom Mieter zu tragen.

Konditionen:

vermietet wird auf 4 Jahre befristet ab September 2026

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: 1.750,- EUR

Kaution: 5.250,- EUR

Strom, Gas, Kalt-Wasser, TV, GIS, Internet, Versicherung werden auf den Mieter umgemeldet und sind **nicht** inkludiert.

Der Garten muss regelmäßig gepflegt und der Gehsteig im Winter vom Mieter geräumt werden.

Kanal, Müll, Gemeindeabgaben, Hausversicherung, Kaltwasser, Gehsteigräumung, Gartenbetreuung sind nicht inklusive und werden durch den Mieter bezahlt.

Mietvertragserstellungskosten: € 360,- // provisionsfrei für den Mieter;

Kontakt:

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Stifter
unter: stifter@pr-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie um eine Email an: stifter@pr-immobilien.at

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap