Mehr Platz zum Leben & Arbeiten: Großes Einfamilienhaus mit Garten, Sauna, Infrarotkabine, Solarium und Whirlpool



Büro im 2. Obergeschoß

Objektnummer: 1619/8183

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 101
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.727,27 €
Kaltmiete	2.727,27 €
USt.:	272,73 €

Infos zu Preis:

Pauschalmietzins exkl. Strom & Gas

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

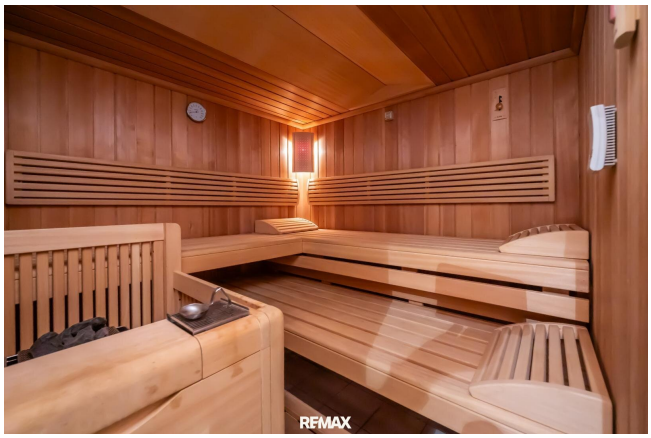

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

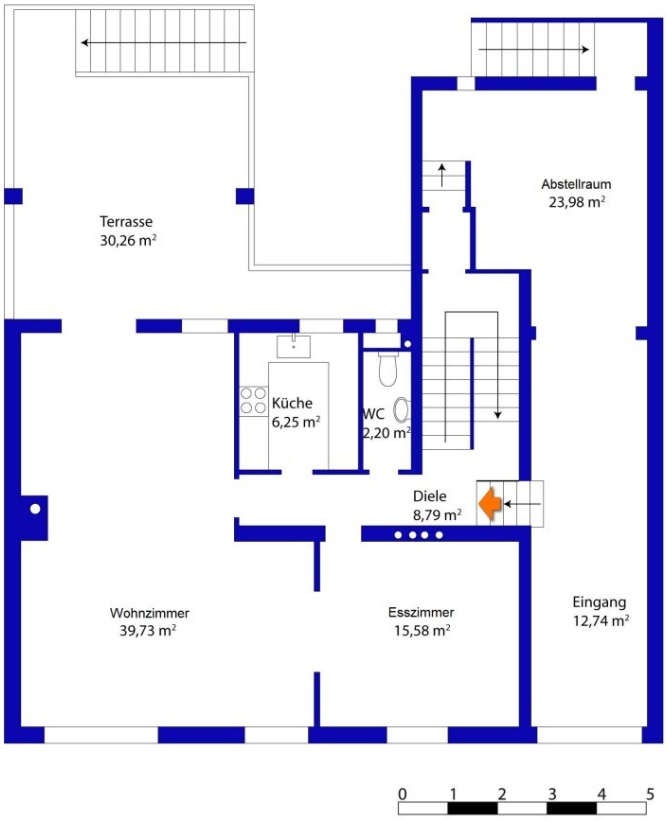

RE/MAX


RE/MAX

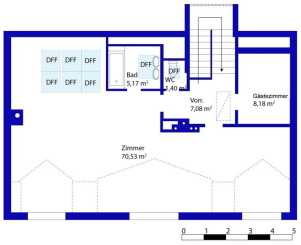

KETTLER
RE/MAX

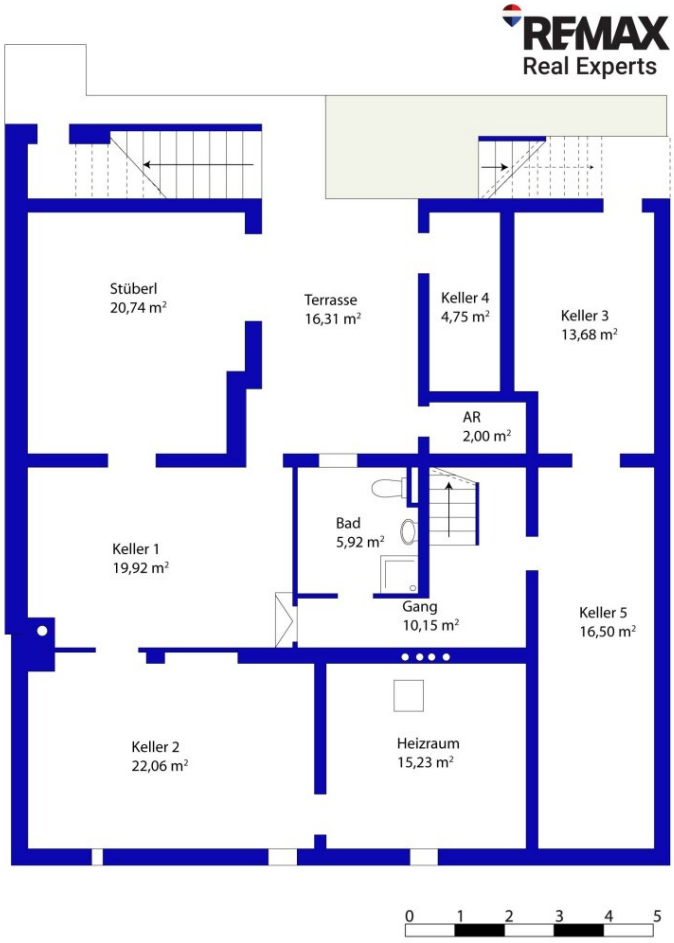

RE/MAX


RE/MAX


Terrasse
30,26 m²
Abstellraum
23,98 m²
Küche
6,25 m²
WC
2,20 m²
Diele
8,79 m²
Wohnzimmer
39,73 m²
Esszimmer
15,58 m²
Eingang
12,74 m²
0 1 2 3 4 5


Balkon
13,6 m²
Schlafzimmer
15,96 m²
Bad
6,43 m²
WC
2,30 m²
Flur
8,28 m²
Bibliothek
9,55 m²
Schrankraum
15,69 m²
Zimmer
17,18 m²
Zimmer
14,9 m²
0 1 2 3 4 5


DFF
Bad
5,17 m²
WC
2,40 m²
Vorr.
7,08 m²
Gästezimmer
8,18 m²
Zimmer
70,53 m²
0 1 2 3 4 5


Stüberl
20,74 m²
Terrasse
16,31 m²
Keller 4
4,75 m²
Keller 3
13,68 m²
AR
2,00 m²
Bad
5,92 m²
Keller 1
19,92 m²
Gang
10,15 m²
Keller 5
16,50 m²
Keller 2
22,06 m²
Heizraum
15,23 m²
0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Fast in Wien und doch in der Natur

Herzliche willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Zur Vermietung gelangt ein exklusives, 1993 kernsaniertes Winzerhaus, das außergewöhnliche Maßstäbe in Sachen Komfort setzt und ausreichend Platz für die gesamte Familie, Arbeit von Zuhause aus sowie Fitness und Wellness bietet. Profitieren Sie von der guten Infrastruktur und dem Charme der traditionsreichen Weinbaugemeinde Langenzersdorf - ganz in der Nähe von Wien und doch mitten in der Natur.

Highlights:

- Verwirklichen Sie auf 400 m² Ihre Wohnträume!
- Durchdachte Raumaufteilung: Möglichkeit, Wohnsitz und Arbeitsplatz zu verbinden
- Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotkabine, Solarium, Whirlpool
- Wunderschön gepflegter, ruhiger Garten: mit automatischem Bewässerungssystem & Rasenmäher-Roboter für minimalen Arbeitsaufwand und maximalen Komfort
- Uneineinsehbare Freiflächen mit traumhaftem Blick auf den Bisamberg
- Perfekte Verbindung von urbanem Leben und Naturnähe
- Teilweise klimatisiert

Erdgeschoß & 1. Stock: mehr Platz zum Leben!

Die ersten beiden Stockwerke dieser außergewöhnlichen Liegenschaft bestechen mit ihrem

gediegenen Ambiente und bieten genug Platz für gemütliches Beisammensein ebenso wie heimelige Rückzugsmöglichkeiten:

Erdgeschoß:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse mit wunderschönem Blick in den Garten bzw. auf den Bisamberg (klimatisiert)
- Esszimmer - über Flügeltüren mit Wohnzimmer verbunden
- Voll ausgestattete, neue Tischler-Küche
- Geräumiges Vorzimmer mit direkt angeschlossenem Lagerraum
- WC mit Handwaschbecken

1. Stock:

- Schlafzimmer mit großem Schrankraum und Balkon (klimatisiert)
- 2 weitere Zimmer
- Bibliothek
- Badezimmer mit 2 Waschbecken und Badewanne
- WC mit Handwaschbecken

Das Dachgeschoß: mehr Platz zum Arbeiten!

Im Dachgeschoß steht die Arbeit im Fokus! Das moderne, lichtdurchflutete Büro jede Menge Platz und Ruhe für konzentriertes Arbeiten ebenso wie Besprechungen mit Ihren Geschäftspartnern/Kunden in angenehmer Atmosphäre:

- Büro mit rd. 70 m² (klimatisiert)
- Über das Stiegenhaus direkt vom Eingangsbereich aus erreichbar ohne die Wohnräume betreten zu müssen
- Bad mit Badewanne und Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Gästezimmer

Das Untergeschoß: Fitness, Wellness & Entspannung!

Das Untergeschoß steht ganz im Zeichen von Fitness, Wellness, Entspannung und gemütlichem Beisammensein:

- Fitness-Raum mit Sauna, Infrarotkabine, Solarium, Crosstrainer und Ergometer
- Gemütliches Stüberl mit direktem Ausgang in den Garten und zum Whirlpool
- Raum zum Entspannen mit Ausgang in den Garten und zum Whirlpool
- Bad mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, WC und Bidet
- Technikraum
- großer Abstellraum

Ein Stellplatz in einer nahegelegenen Tiefgarage (ca. 180 m Richtung Ortszentrum) rundet das Angebot ab.

Das Haus wird in Rücksprache mit den künftigen Mietern teilmöbliert vermietet.

Kosten:

Beim monatlichen Mietzins in Höhe von € 3.200 (brutto) handelt es sich um einen Pauschalmietzins exkl. Strom und Gas. Der Mietvertrag wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen, bei gutem Einvernehmen besteht gerne die Option auf Verlängerung.

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 <300m
Apotheke <850m
Klinik <5.125m
Krankenhaus <3.225m

Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <675m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.175m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <900m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <900m
Geldautomat <400m
Post <925m
Polizei <675m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <2.100m
U-Bahn <5.825m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap