

Großzügiges Einfamilienhaus mit 257 m² Gesamtfläche, Pool, Sauna und traumhaftem Garten



Garten

Objektnummer: 1996/160

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	613,94 m ²
Keller:	129,53 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,83 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.700,00 €
Kaltmiete (netto)	2.329,17 €
Kaltmiete	2.666,29 €
Betriebskosten:	337,12 €
USt.:	33,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage von Maria-Lanzendorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, gelangt dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten, Swimmingpool und Sauna zur Vermietung.

Das Haus bietet ca. 128 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 129 m² ausgebaute Kellerfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück bildet der über 56 m² große Wohn- und Essbereich mit einem imposanten gemütlichen Kachelofen, der dem Raum einen besonderen Charakter verleiht. Drei separat begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Der großzügige Wohnkeller mit eigener Sauna bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness und Freizeit.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne, ca. 615 m² große Garten mit einer rund 33 m² großen Terrasse und einem über 8 Meter langen Swimmingpool, ideal für entspannte Sommertage mit Familie und Freunden.

Raumaufteilung – Wohnebene ca. 128 m²

- Vorraum: ca. 5 m²
- Einbauküche: ca. 9 m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen: ca. 56 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 15 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 14 m²
- Schlafzimmer 3: ca. 10 m²
- Badezimmer mit WC: ca. 6 m²

- Abstellraum: ca. 3 m²

Ausgebauter Wohnkeller – ca. 129 m²

Der vollständig ausgebaute Keller bietet großzügige zusätzliche Aufenthalts- und Freizeitflächen sowie eine eigene Sauna.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 10 m²
- Großer Aufenthalts- bzw. Hobbyraum: ca. 28 m²
- Weiterer Raum: ca. 10 m²
- Abstellraum: ca. 6 m²
- Waschküche: ca. 6 m²
- Eigene Sauna
- Weitere Keller- und Nutzflächen

Garten, Terrasse & Pool

Der ca. 615 m² große Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Die rund 33 m² große Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der über 8 Meter lange Swimmingpool sorgt an warmen Sommertagen für Erfrischung im eigenen Garten.

Highlights auf einen Blick

- Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Ca. 128 m² Wohnfläche
- Ca. 129 m² ausgebaute Kellerfläche
- Insgesamt ca. 257 m² Wohn- und zusätzliche Nutzfläche
- Über 56 m² großer Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- Drei separat begehbare Schlafzimmer
- Einbauküche und modernes Badezimmer
- Großzügiger Wohnkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Eigene Sauna
- Wunderschöner Garten mit ca. 615 m²
- Terrasse mit ca. 33 m²
- Swimmingpool mit über 8 Metern Länge
- Gute Verkehrsanbindung nach Wien
- Ab sofort verfügbar

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Maria-Lanzendorf, nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof Maria Lanzendorf bietet eine direkte Zugverbindung zum Wiener Hauptbahnhof in rund 14 Minuten. Auch mit dem Auto ist Wien gut erreichbar.

Der nahe gelegene Schlosspark Laxenburg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Eine attraktive Lage für Familien und alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Wien verbinden möchten.

Mietkonditionen

Hauptmietzins: € 2.329,17 monatlich

Betriebskosten: € 370,83 monatlich

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: € 2.700,- monatlich

Verfügbarkeit: Ab sofort

Besichtigung & Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

ISG Immobilien GmbH

Deborah Uston

Managing Director

Telefon: +43 660 8010993

E-Mail: deborah.uston@isgimmobilien.com

Website: www.isgimmobilien.com

Alle Angaben basieren auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer vorbehalten.

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

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap