Lebensfreude pur- gemütliches Wohnen nahe Mühlwasser!

Objektnummer: 12422

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

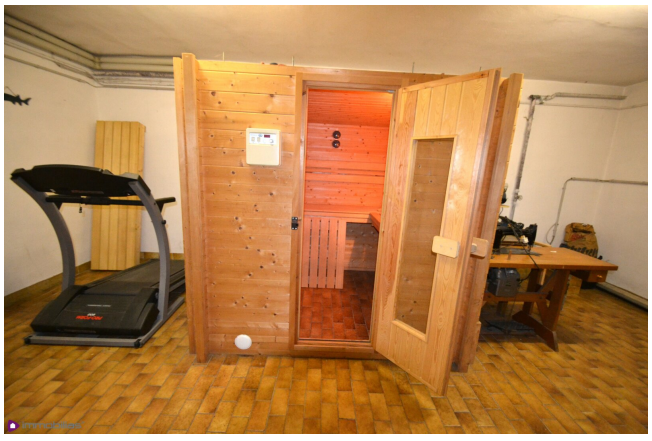
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	102,40 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	250,00 m²
Keller:	92,99 m²
Heizwärmebedarf:	G 322,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.181,82 €
Kaltmiete	2.181,82 €
USt.:	218,18 €

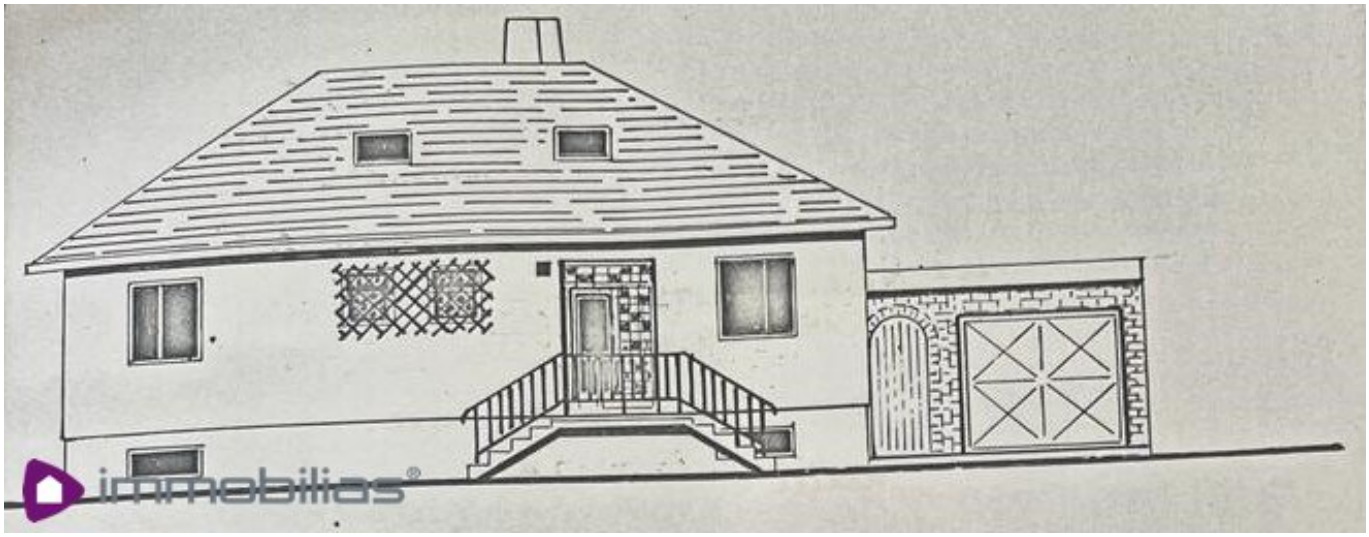
Provisionsangabe:

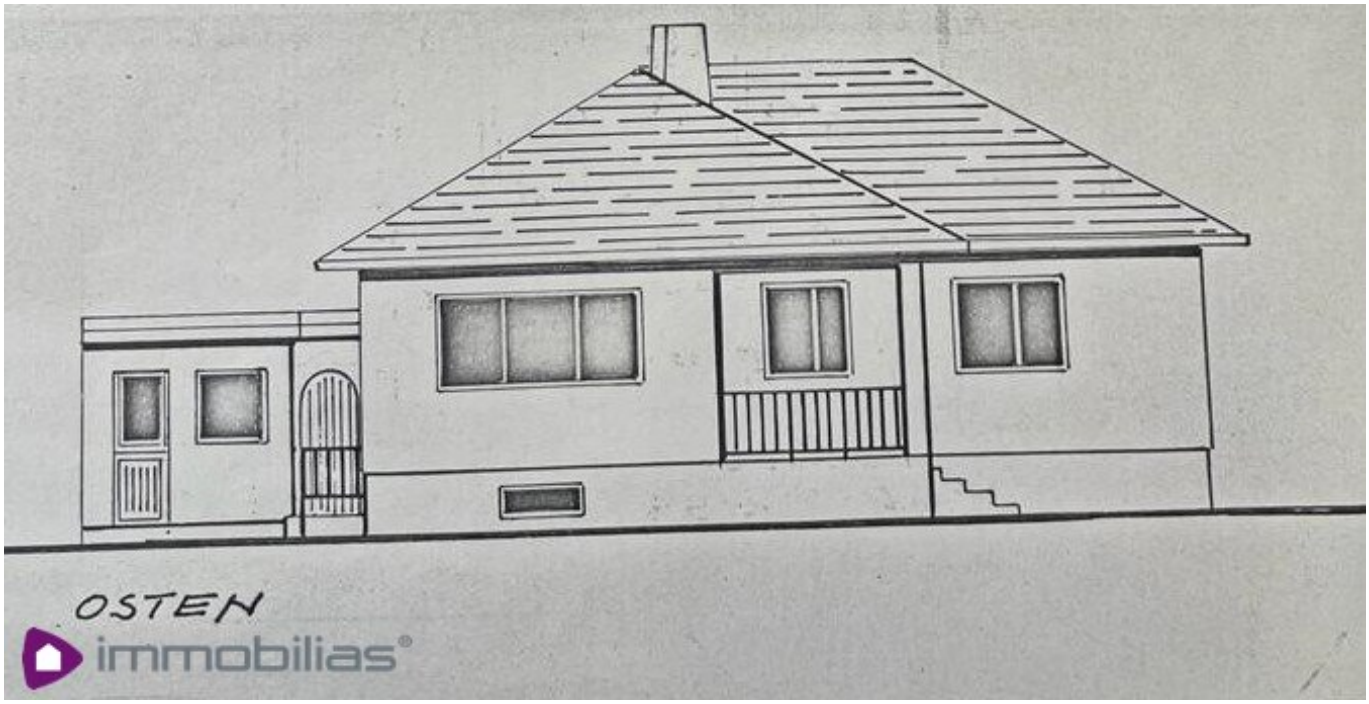
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

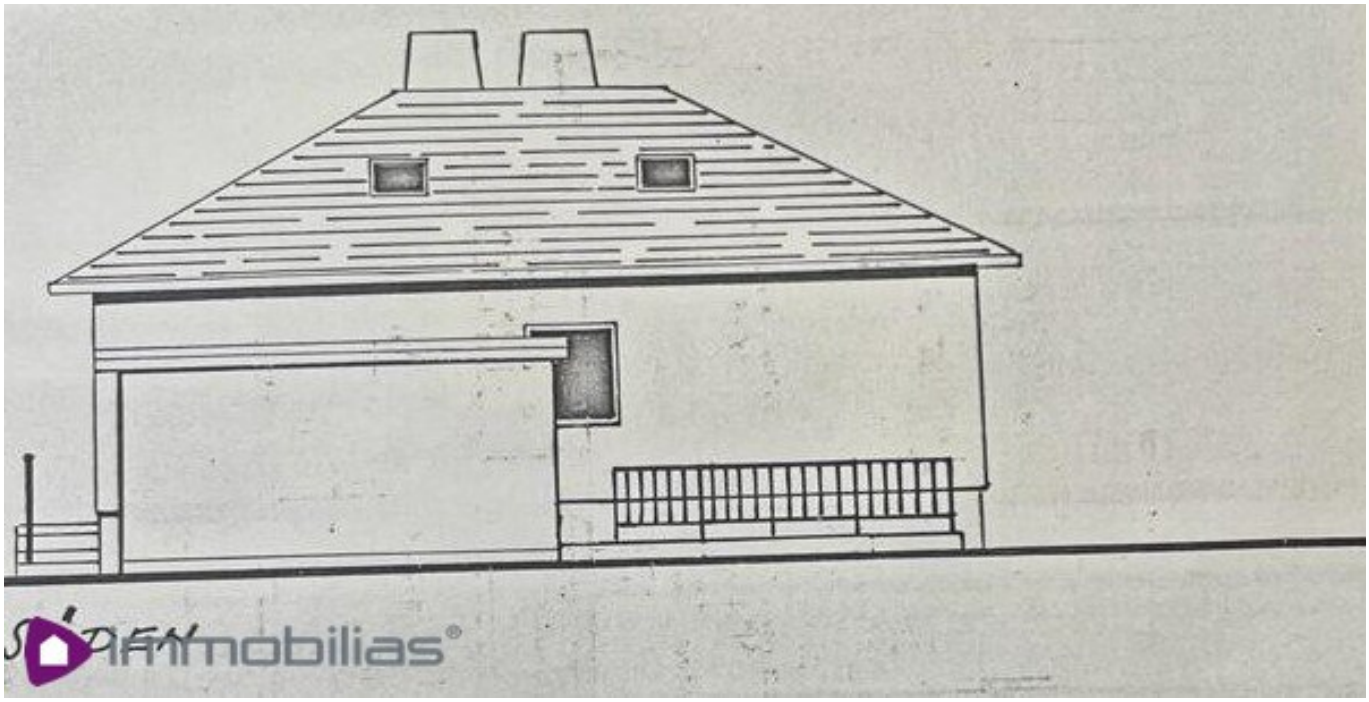
Ihr Ansprechpartner

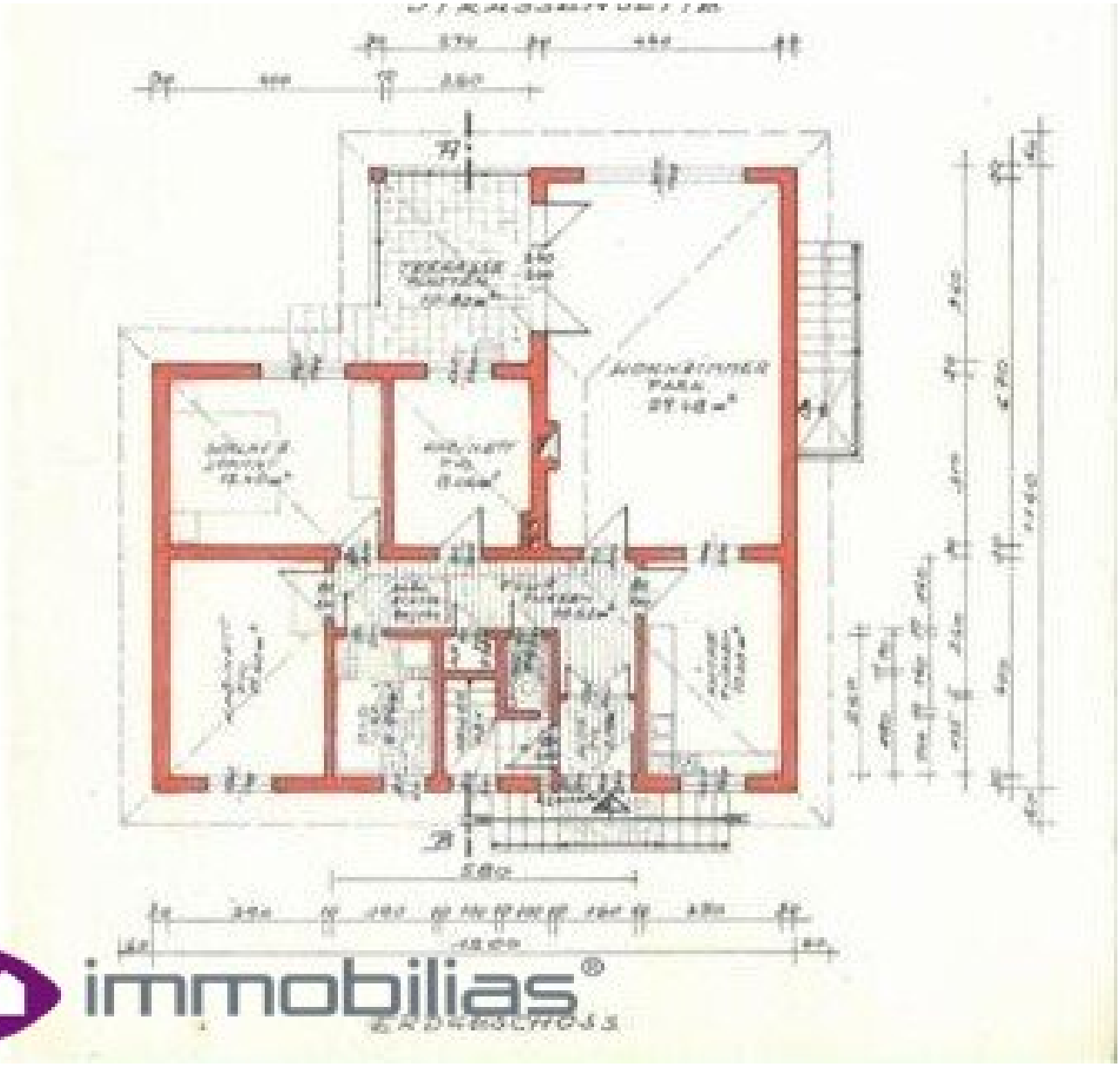
Andrea Höferstock



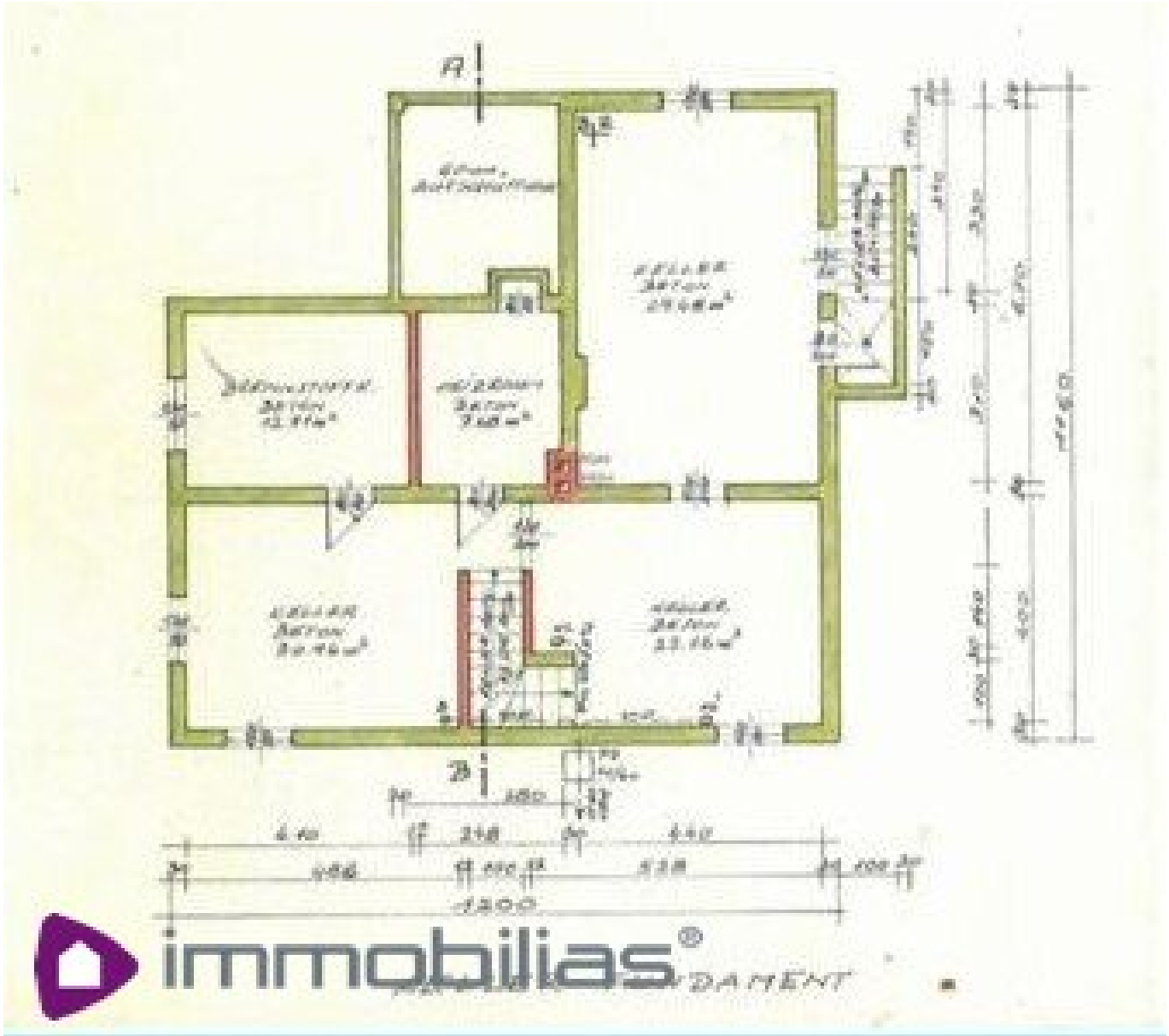

inmobilias®


OSTEN
immobilias®





immobilias®



immobilias®

Objektbeschreibung

Die Chance auf ein Haus in Mühlwasser- Traumlage...

Dieser gerade in Renovierung befindliche Bungalow wurde 1977 errichtet und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Mit vier geräumigen Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von rund 103 m² auf einem ca 423 m² großem, quadratischem, Grundstück bietet es ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus ist voraussichtlich mit Jahreswechselbezugsfertig

Raumaufteilung:

einige Treppen führen vom Garten in das (erhöhte) **Erdgeschoss:**

zentrales Vorzimmer inkl Windfang, ca 15,14 m²

Wohnzimmer , ca 29,48 m² mit Ausgang auf die sonnige Süd/ Ost-Terrasse und in den Garten

räumlich getrennte Küche, ca 10 m²

Schlafzimmer, ca 12,40 m²

Schlafzimmer , ca 10,60 m²

Kabinett, ca 8,06 m²

Bad mit Wanne/ Dusche Fenster

extra WC mit Fenster

Abgang in den

Kellerbereich (trocken), ca 92,99 m²

Wellnessraum mit Sauna

Heizraum

Trocken- und Waschraum

Stüberl

weiterer Aufenthaltsraum

Ausgang in den Garten

Ausstattung:

Gasheizung, zusätzlich toller Kamin im Wohnzimmer, , Sauna im Keller der Liegenschaft, alle Anschlüsse auf dem Grundstück (Gas, Strom, Wasser und Kanal)

Gute Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung:

-Auffahrt auf die A23 ist in der Näher

- Bus: 94A und 95A

- U-Bahn: U2 (ca 10 Minuten)

Der Garten des Hauses ist ein kleines **Ruhe-Paradies.** Hier können Sie nach Herzenslust gärtnern, grillen oder einfach nur die Natur genießen. Ihre Kinder können hier unbeschwert spielen und toben, während Sie auf der Terrasse entspannen und die frische Luft genießen. Für Ihr Auto steht eine Garage zur Verfügung, so dass Sie immer einen sicheren Parkplatz haben.

Die Lage des Einfamilienhauses ist ideal. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Supermarkt, in dem Sie alle Besorgungen für den täglichen Bedarf erledigen können. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie!

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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://immobilias-realitaeten.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.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.
Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!
Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen

EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap