EINE TRAUMHAFTE KOMBINATION: FANTASTISCHES EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERBAREM GARTEN!



Objektnummer: 1651

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1928
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	280,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	3.798,30 €
Kaltmiete (netto)	3.325,00 €
Kaltmiete	3.453,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
USt.:	345,30 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser












































VISTRON
VARION
elco
KLOCKNER



















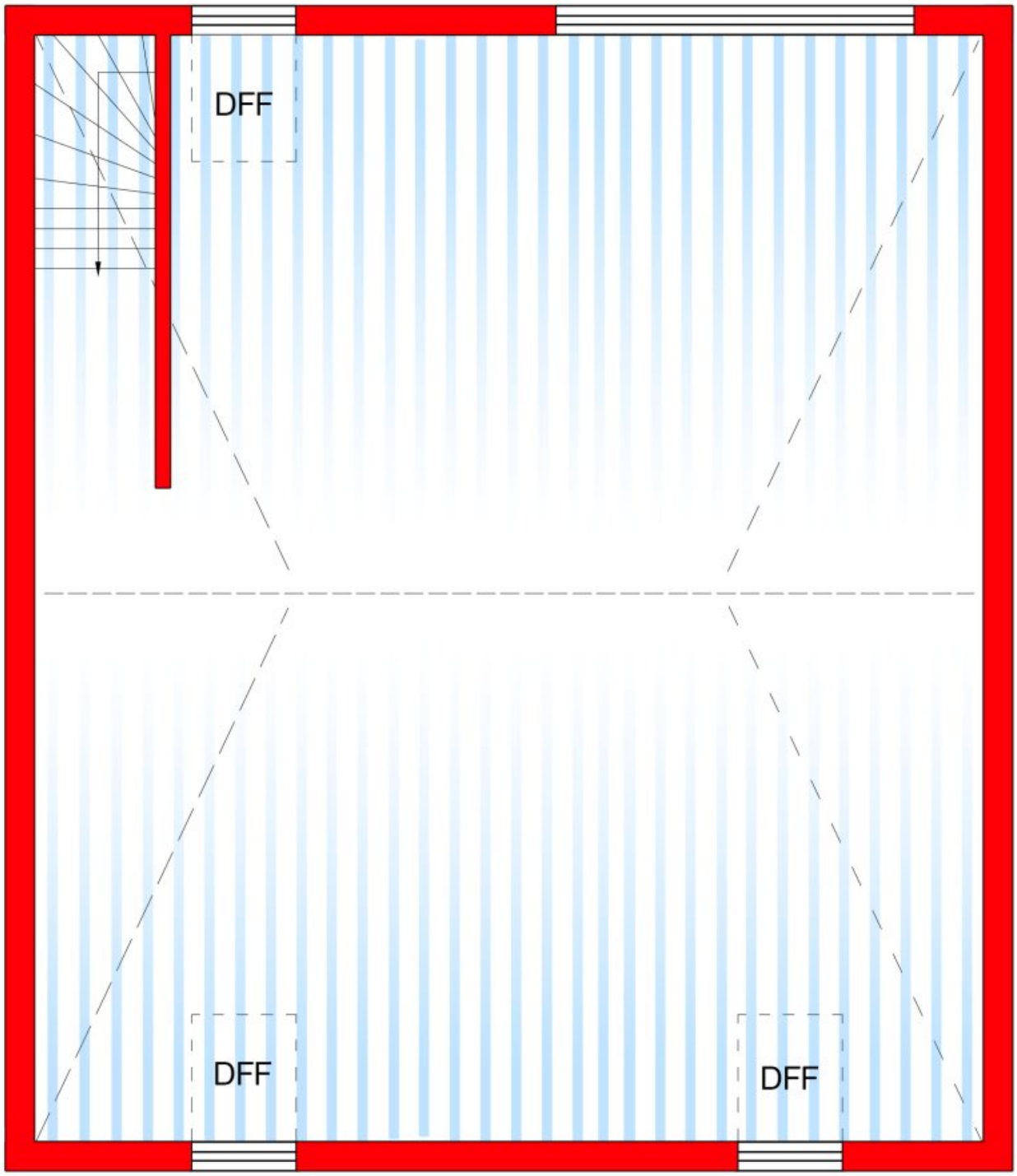




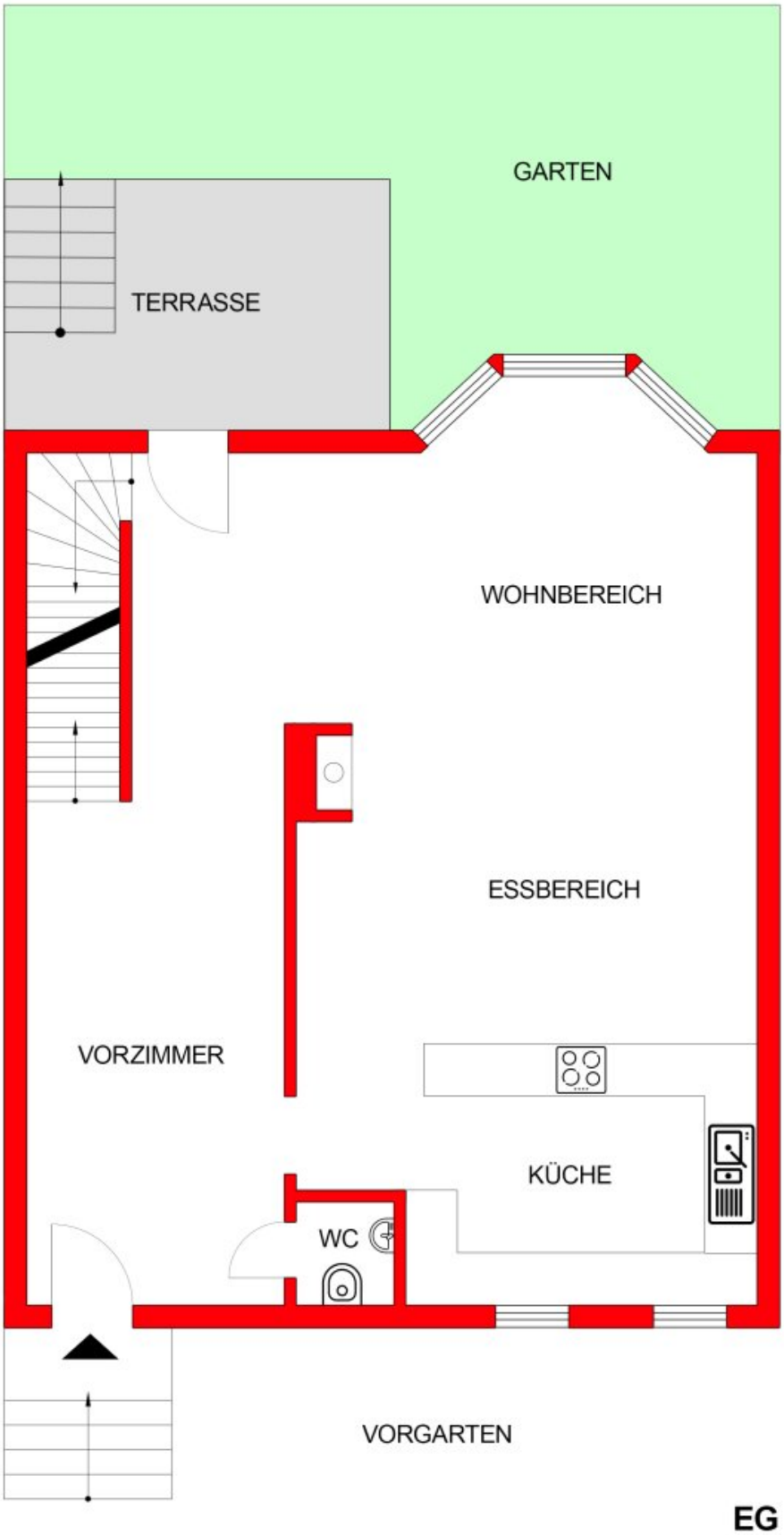




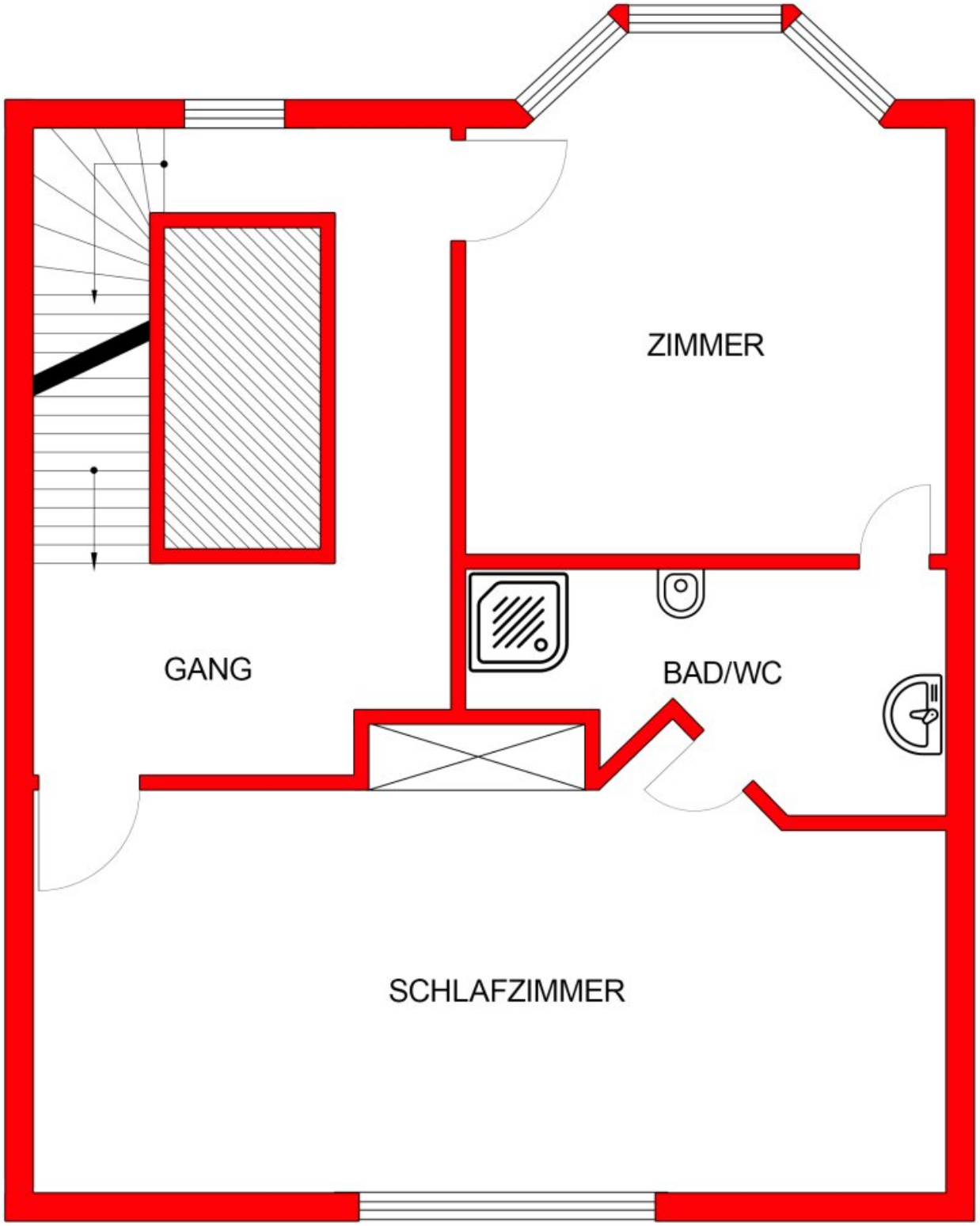




DG


GARTEN
TERRASSE
WOHNBEREICH
ESSBEREICH
VORZIMMER
KÜCHE
WC
VORGARTEN

EG



OG

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie höchsten Komfort und ein angenehmes Wohnambiente.

Das sehr gepflegte Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Ausstattungsdetails. Mit insgesamt 3 WCs und 2 modernen Bädern ist ausreichend Platz für alle Bewohner und Gäste vorhanden. Die Kombination aus Fliesen und Parkettböden sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre in jedem Raum. Für wohlige Wärme im Winter sorgt die effiziente Gas-Zentralheizung.

Ein weiterer besonderer Raum ist das großzügige, im Obergeschoß gefindliche Schlafimmer mit einer Raumhöhe bis zu 3 Meter und einer aussergewöhnlich große Fensterfront.

Ach der ausgebaute Dachboden bietet überraschendes: einen loftartigen Raum auf 2 Ebenen - vielleicht das ideale Refugium für eine jugendliche Person.

Auch im Keller wartet eine Besonderheit: ein Wellnessraum für Entspannung und Relaxen.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten mit einer großzügigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt – ideal für sonnige Tage und gemütliche Grillabende. Der außenliegende Sonnenschutz garantiert angenehme Schattenplätze und schützt vor zu starker Sonneneinstrahlung. Die Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern sorgen auch für Ruhe und Privatsphäre.

Dieses großzügige Einfamilienhaus ist die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung, wunderschönem Garten und einer erstklassigen Lage. Für eine monatliche Miete von 3.798,30 € bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein äusserst komfortables und familienfreundliches Zuhause in Wien zu mieten.

Achtung: Das Haus wird unmobibiliert zur 5-jährigen Anmietung übergeben.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

3. Wir weisen auf wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap