Wohnen mit Blick in die Natur



Objektnummer: 5225

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	375,00 m²
Gesamtmiete	1.990,01 €
Kaltmiete (netto)	1.853,00 €
Kaltmiete	1.977,55 €
Betriebskosten:	124,55 €
USt.:	12,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Sommer

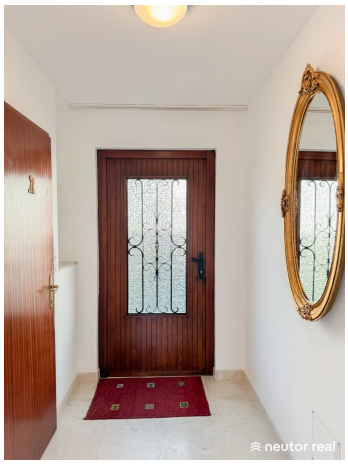
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

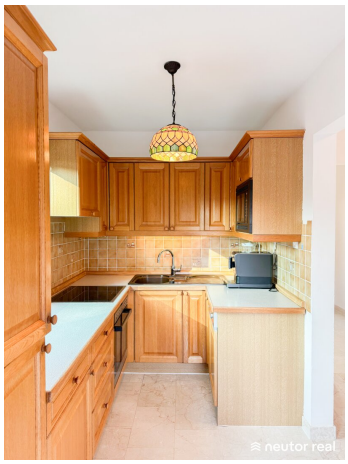

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

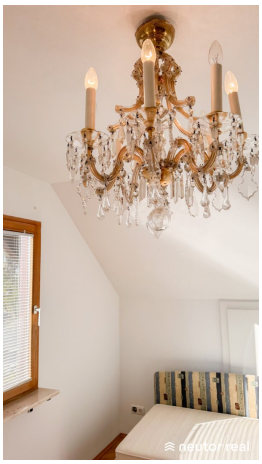

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

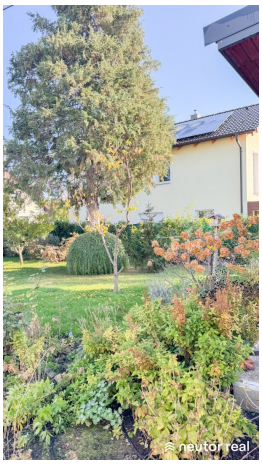

neutor real


neutor real


neutor real

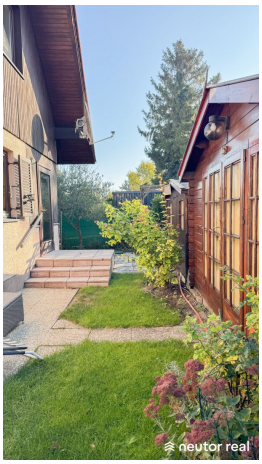

neutor real

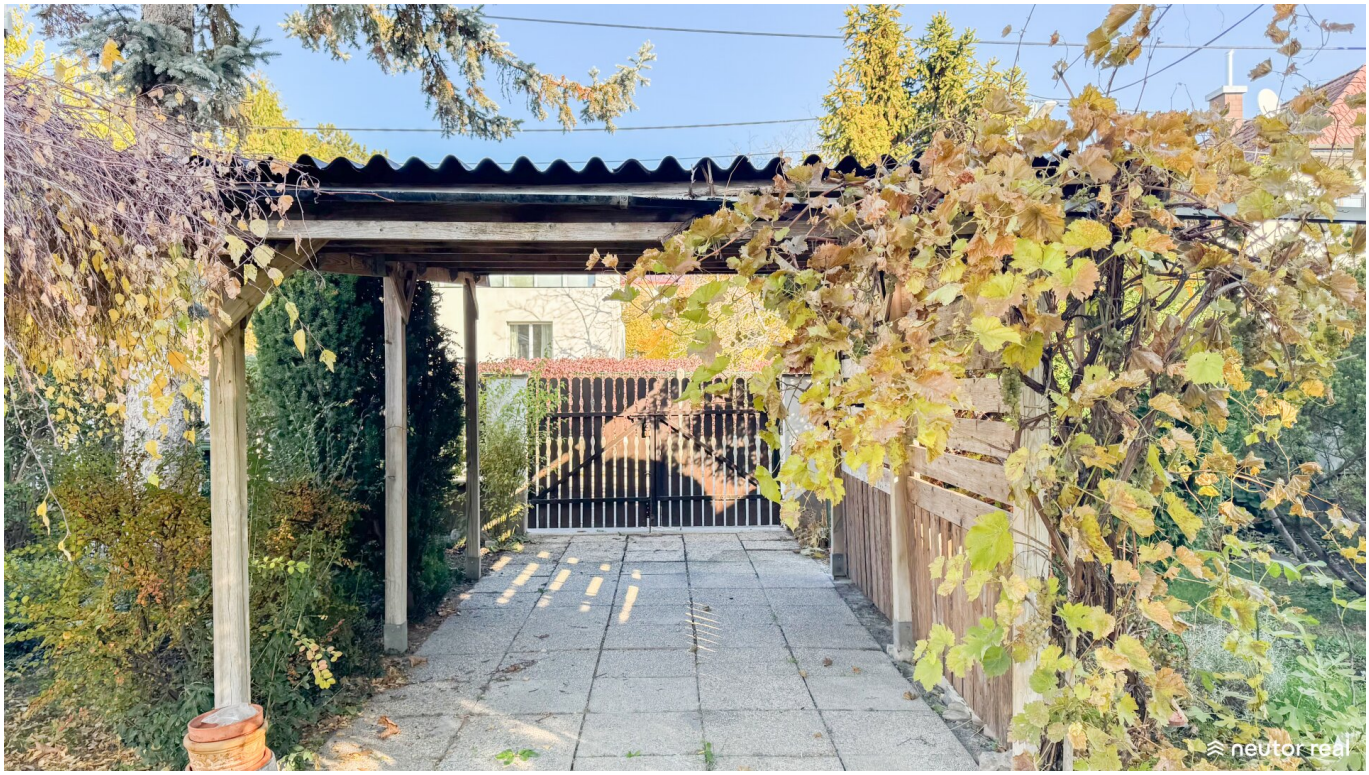

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

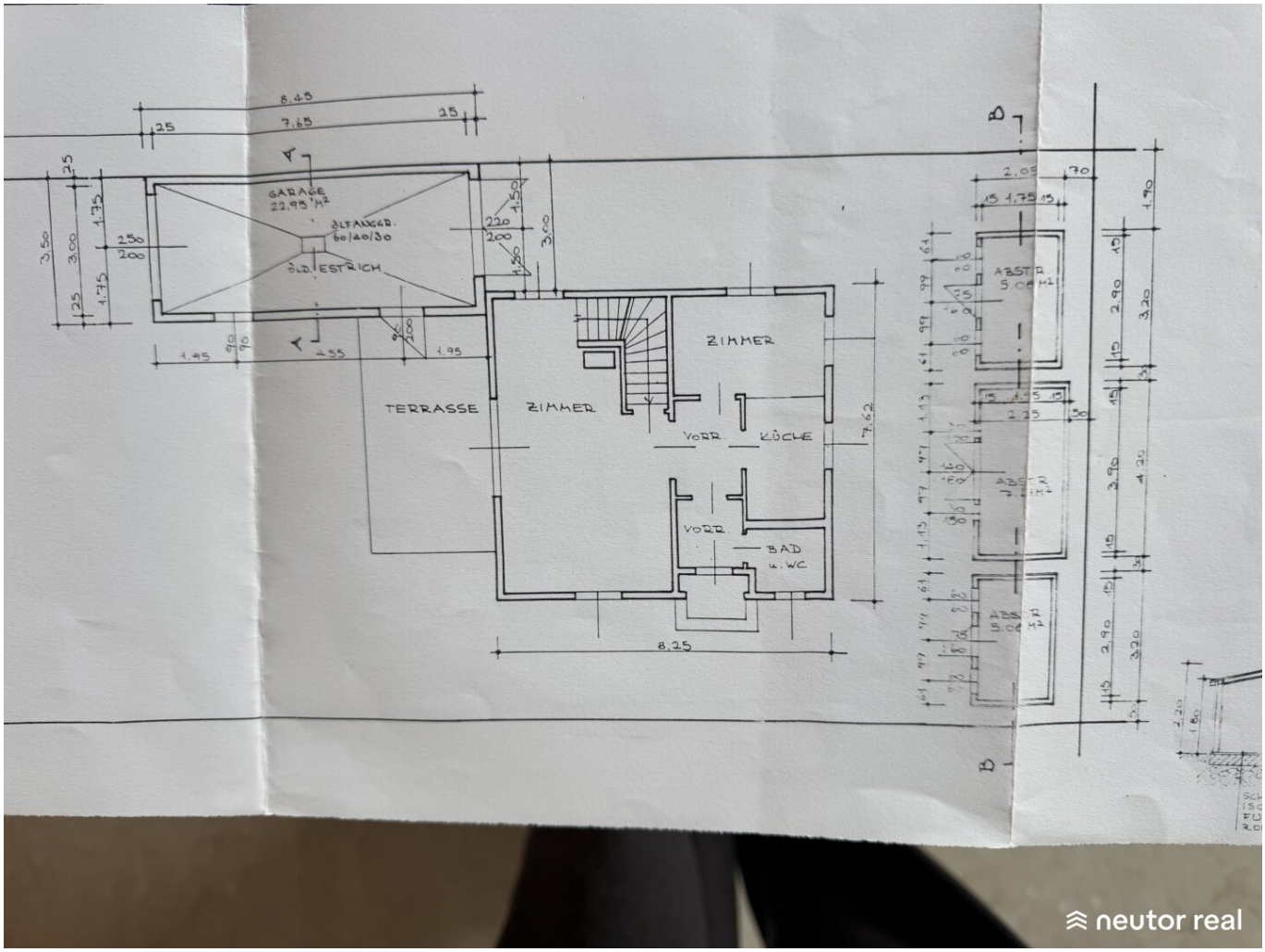


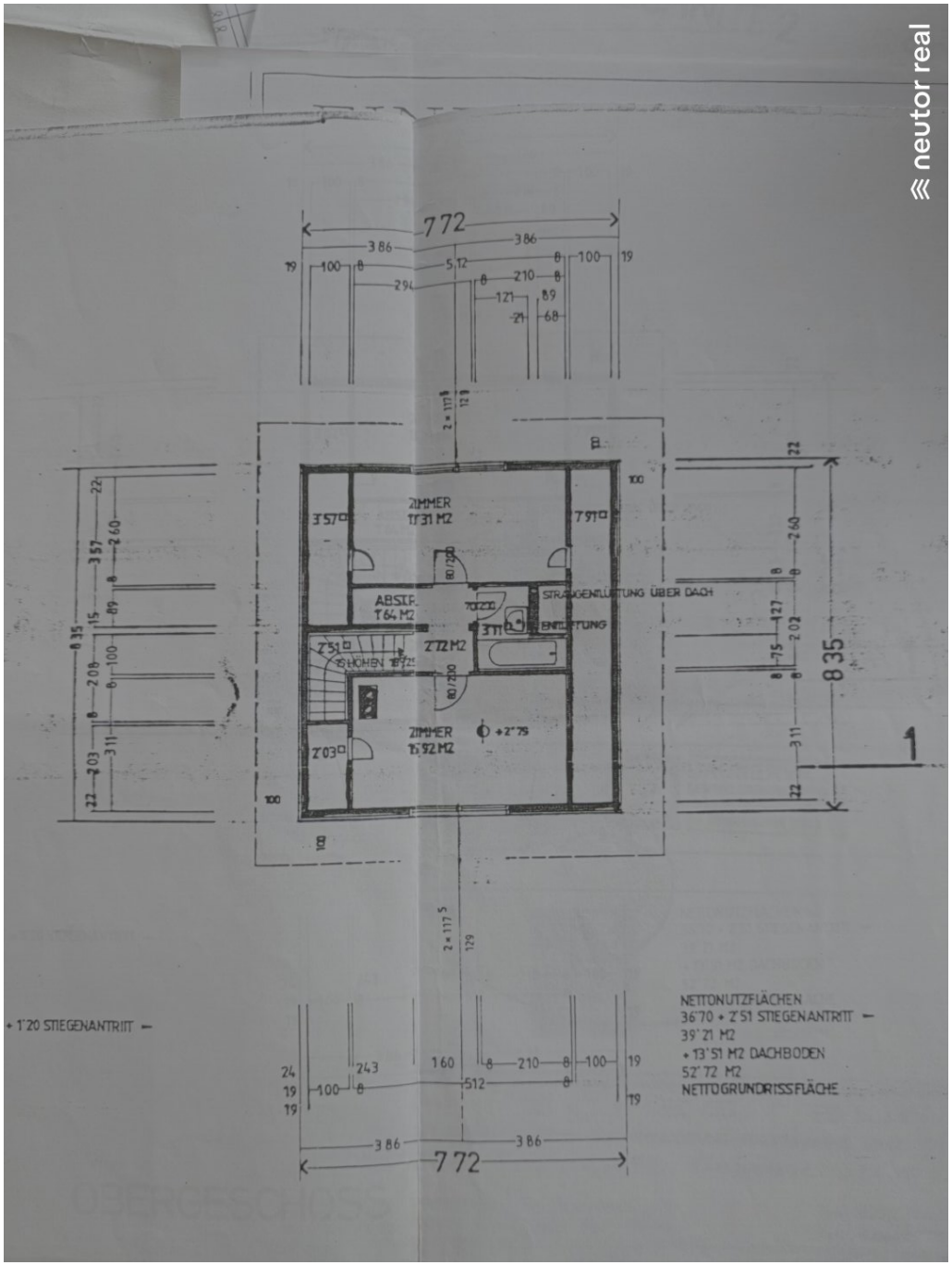





neutor real


neutor real


GARAGE
22,93 M²
ÜLTAKGR.
60/40/30
U.D. ESTRICH
TERRASSE
ZIMMER
ZIMMER
VORR
KÜCHE
VORR
BAD
u. WC
8,25
7,62
B
B


772
386
386
19
100
8
512
8
210
8
100
19
294
121
89
21
68
2 × 117,5
129
ZIMMER
17,31 M2
3,57 m²
7,91 m²
80/200
ABSTR.
1,64 M2
STRANGENTLÜFTUNG ÜBER DACH
ENTLÜFTUNG
2,51 m²
STEIGEN
2,72 M2
80/200
ZIMMER
15,92 M2
+2,75
2,03 m²
100
22
260
357
835
311
203
208
100
89
15
+1,20 STIEGENANTRITT
243
160
24
19
NETTONUTZFLÄCHEN
36,70 + 2,51 STIEGENANTRITT
39,21 M2
+ 13,51 M2 DACHBODEN
52,72 M2
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE

Objektbeschreibung

Unweit der lebendigen Seestadt Aspern, im grünen und beliebten Wiener Stadtteil Essling, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als gemütliches Zuhause auf zwei Wohnebenen. Wer Ruhe, Grün und ein eigenes Stück Garten sucht, ohne auf die Infrastruktur und Anbindung der Stadt verzichten zu müssen, wird hier fündig: Die Seestadt Aspern ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas und bietet vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Nahversorgungsangebote sowie gute Verbindungen durch U2, S-Bahn, Straßenbahn und Bus.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 100 m²

Zimmer: 3

Küche: Einbauküche

Badezimmer: 2, mit Badewanne und Dusche

WC: 2

Wintergarten, Loggia: ca. 14,00 m²

Nebengebäude, Gerätehaus

überdachter Autoabstellplatz

Beschreibung:

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos das großzügige, einladende Wohnzimmer. Es öffnet sich nahtlos zum Wintergarten und schenkt Ihnen zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Blick in den begrünten Garten. Ob mit einer Tasse Kaffee am Morgen, einem Buch am Nachmittag oder einem Glas Wein am Abend – dieser Ort lädt zum Verweilen, Entspannen und Genießen ein.

Für gemütliche Stunden sorgt zudem der Kachelofen im Wohnzimmer. Wenn draußen die Temperaturen sinken, macht die wohlige Wärme das Wohnzimmer zum bevorzugten Rückzugsort für kalte Tage.

Die ehemalige Terrasse wurde in einen lichtdurchfluteten Wintergarten umgewandelt. Hier finden Sie einen geschützten Platz, um die Natur ganzjährig zu erleben: im Frühling beim ersten Grün, im Sommer bei offenen Fenstern und im Winter bei einem warmen Getränk mit Blick in den Garten.

Im Untergeschoss befinden sich die funktional eingerichtete Küche sowie ein angrenzendes Esszimmer, das gemeinsam mit dem Wohnbereich eine harmonische Einheit bildet. Ein Badezimmer mit Dusche vervollständigt diese Ebene und bietet praktischen Komfort für den Alltag.

Über die charaktervolle Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den privaten Bereich des Hauses bildet. Hier erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ein Badezimmer mit Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Zusätzlich stehen zwei Abstellräume zur Verfügung und bieten viel Stauraum. Das Haus wird grundsätzlich möbliert vermietet. Sollten Sie die vorhandenen Möbel nicht übernehmen möchten, können diese auf Wunsch entfernt werden. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause vollständig nach Ihrem eigenen Geschmack und Ihren individuellen Bedürfnissen einzurichten. Die Vermieter zeigen sich hierbei ausgesprochen flexibel und offen für Ihre Wünsche.

Zum Haus gehören mehrere praktische Nebengebäude, darunter Gerätehäuser, die zusätzlichen Stauraum für Werkzeug, Fahrräder oder Gartenutensilien bieten. Ein kleines Gartenhaus kann im Sommer als Rückzugsort oder zusätzlicher Aufenthaltsraum genutzt werden.

Ein überdachter Autoabstellplatz schützt Ihr Fahrzeug vor Wettereinflüssen und rundet das attraktive Gesamtbild dieses Angebots ab.

Dieses Einfamilienhaus vereint Gemütlichkeit, Platz, Grün und Flexibilität an einem besonders angenehmen Standort. Es eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die ein eigenes Zuhause mit Garten, Nähe zur Natur und dennoch guter Anbindung an die Stadt suchen.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.990,00 inkl. Betriebskosten

Kaution: 3 BMM

Provision: /

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.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap