Familienhaus mit Traumgarten in absoluter Grün-Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26642

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	298,40 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	95,95 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	3.800,00 €
Kaltmiete (netto)	3.227,27 €
Kaltmiete	3.454,54 €
Betriebskosten:	227,27 €
USt.:	345,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann









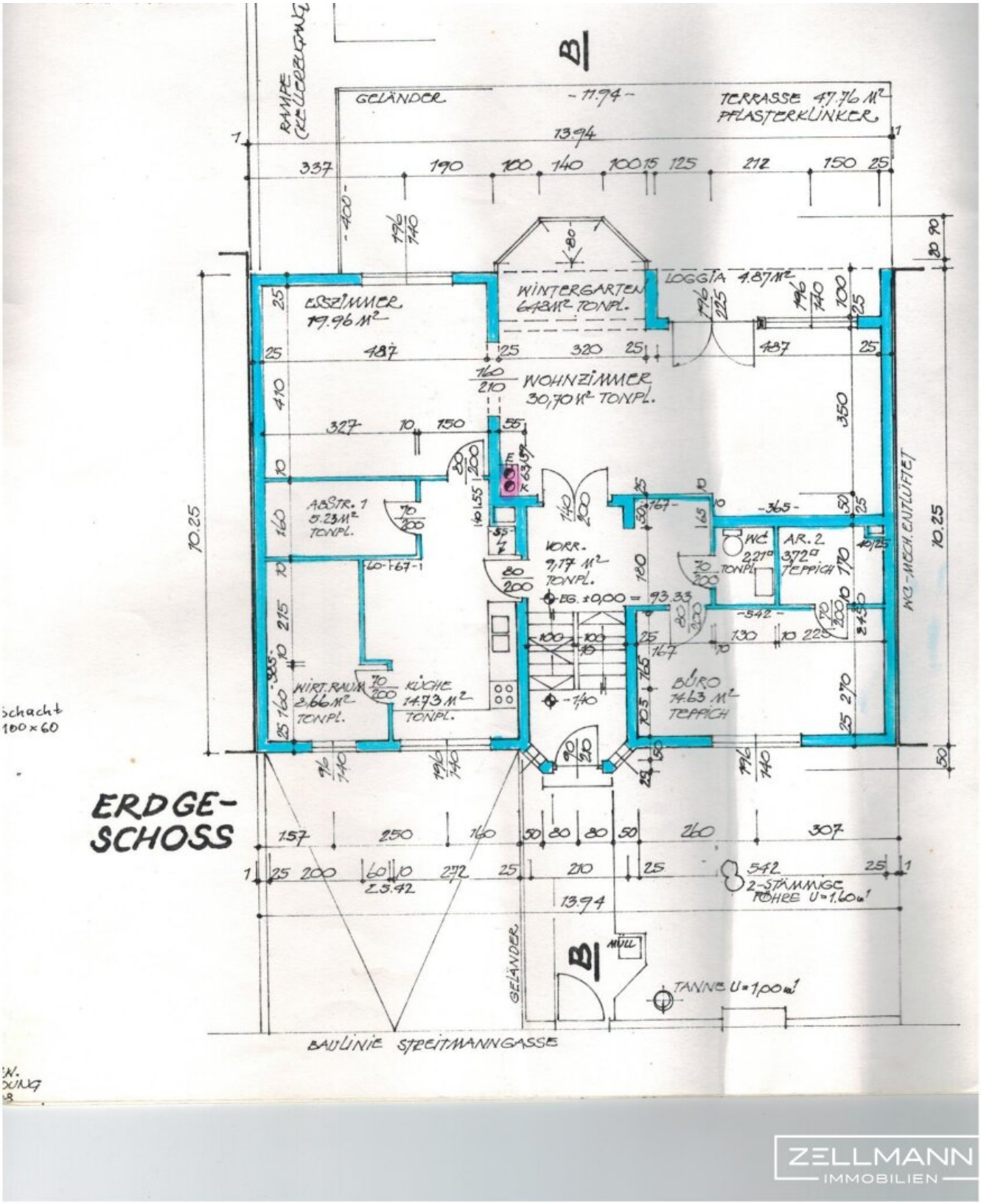




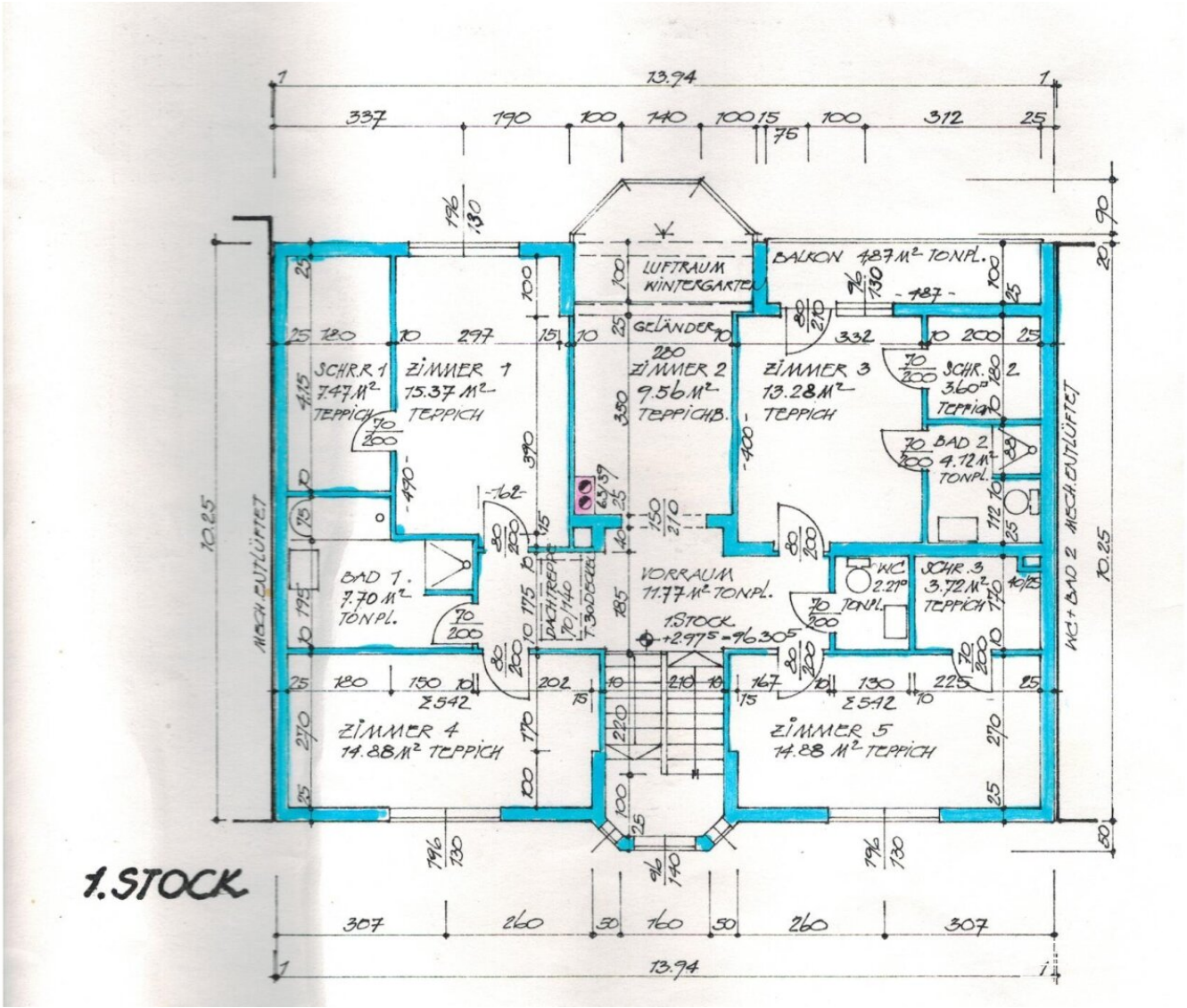




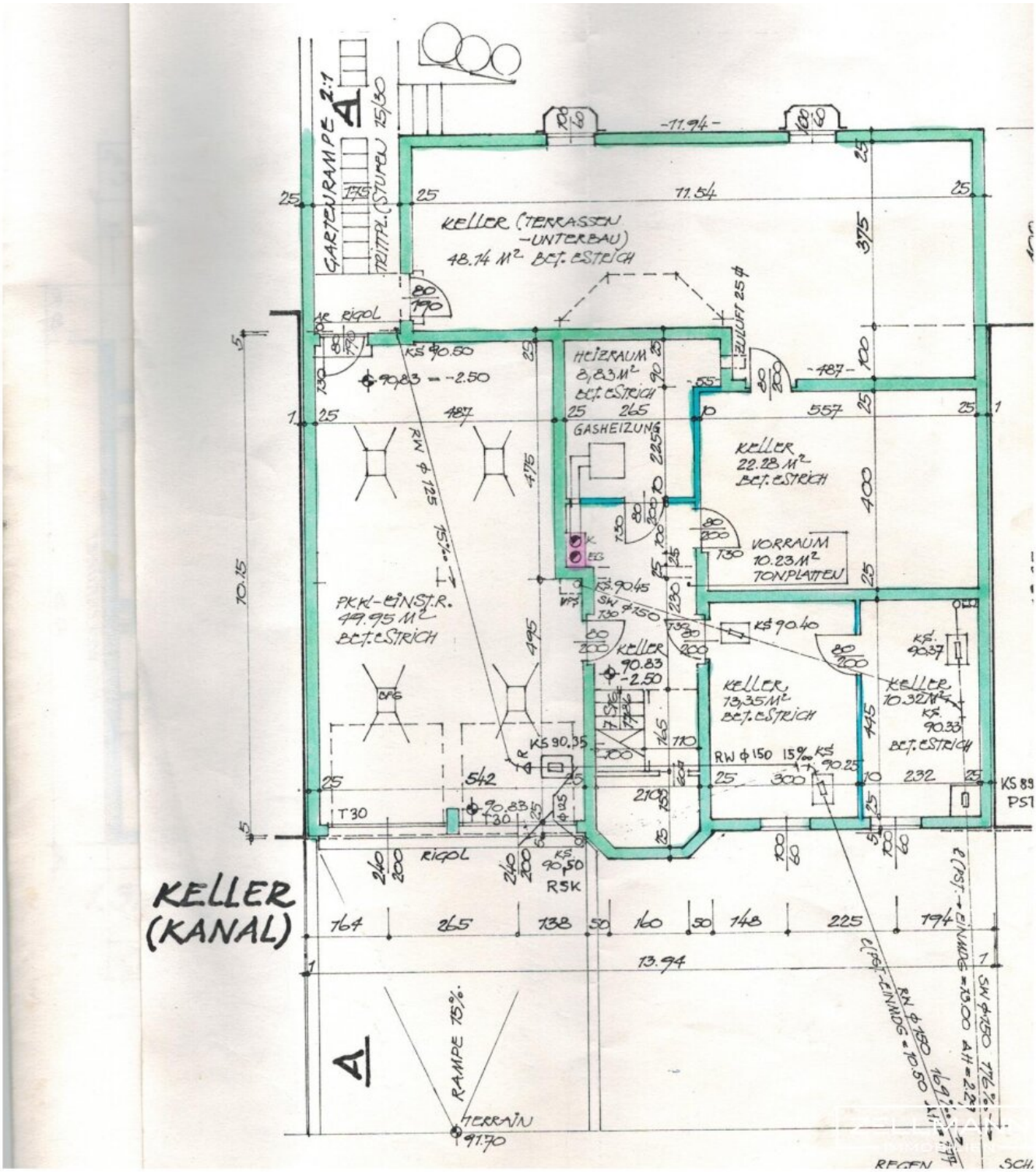




ZELLMANN
IMMOBILIEN


13.94
337
190
100
140
100
15
100
312
25
75
LUFTRAUM WINTERGARTEN
BALKON 4.87 M² TONPL.
GELÄNDER
SCHR. R. 1
7.47 M²
TEPPICH
ZIMMER 1
15.37 M²
TEPPICH
ZIMMER 2
9.56 M²
TEPPICHB.
ZIMMER 3
13.28 M²
TEPPICH
SCHR. 2
3.60 M²
TEPPICH
BAD 2
4.12 M²
TONPL.
BAD 1
7.70 M²
TONPL.
VORRAUM
11.77 M² TONPL.
WC
2.21 M²
TONPL.
SCHR. 3
3.72 M²
TEPPICH
1.STOCK
+2.975 = 96.305
ZIMMER 4
14.88 M² TEPPICH
ZIMMER 5
14.88 M² TEPPICH
MECH. BELÜFTET
WC + BAD 2 MECH. BELÜFTET
10.25
307
260
30
160
50
260
307
13.94

1.STOCK


KELLER (KANAL)
GARTENRAMPE 2:1
TRITTPL. (STUFEN 15/30)
KELLER (TERRASSEN -UNTERBAU) 48.74 M² BET. ESTRICH
HEIZRAUM 8,83 M² BET. ESTRICH
GASHEIZUNG
KELLER 22.28 M² BET. ESTRICH
VORRAUM 10.23 M² TONPLATTEN
PKK-EINST.R. 49.95 M² BET. ESTRICH
KELLER 73,35 M² BET. ESTRICH
KELLER 10.32 M² BET. ESTRICH
RIGOL
RSK
RAMPE 75%
TERRAIN 91.70
11.94
11.54
13.94
764
265
138
50
160
50
148
225
194
542
232
487
557
375
400
495
435
715
210
300
T30
RW Φ 125
RW Φ 150
SW Φ 150
LÜFTUNG 25 Φ
KS 90.50
KS 90.45
KS 90.40
KS 90.35
KS 90.33
KS 90.25
KS 90.37
90.83 = -2.50
90.83
10.15
REGEN
SCH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Großzügiges Haus in absoluter Grünruhelage

Dieses Haus zur Vermietung vereint großzügiges Wohnen, angenehme Privatsphäre und eine außergewöhnlich ruhige, grüne Lage zu einem Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Eingebettet in eine traumhafte Grünruhelage bietet diese Liegenschaft genau jenen Rückzugsort, den man sich im Alltag wünscht: viel Platz, viel Ruhe und ein Wohnambiente mit besonderer Lebensqualität.

Quick Read

Ein großzügiges Haus in herrlicher, absoluter Ruhelage, umgeben von Grün und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche Zimmer für Familie, Arbeiten, Gäste, Hobbys oder Rückzug. Besonders hervorzuheben ist das traumhafte Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten – ein zentraler Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Wohnen mit Raum, Vielfalt und Lebensqualität

Bereits beim Betreten zeigt sich die Großzügigkeit dieses Hauses. Die Vielzahl an Räumen eröffnet unterschiedlichste Möglichkeiten der Nutzung und macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Menschen, die Platz und Flexibilität schätzen. Ob mehrere Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Schrankräume, Hobbybereiche oder zusätzliche Rückzugsorte – dieses Haus bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte und ein komfortables Leben mit Struktur und Weite.

Das Herzstück bildet das besonders schöne Wohnzimmer. Hell, großzügig und einladend gestaltet, schafft es eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der direkte Zugang zum Garten macht diesen Wohnbereich zu einem besonderen Mittelpunkt des Hauses: Hier öffnen sich die Räume zur Natur, hier entstehen entspannte Momente mit Blick ins Grüne, hier wird Wohnen zum täglichen Genuss.

Grüne Ruhelage als besonderes Qualitätsmerkmal

Die Lage dieser Liegenschaft ist ein echtes Highlight. Die absolute Grünruhelage vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit, Privatheit und Entspannung. Der Garten bildet eine natürliche Erweiterung des Wohnraums und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ob Frühstück im Grünen, entspannte Nachmittage, Familienzeit oder ruhige Abende – dieser Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Gleichzeitig überzeugt die Liegenschaft durch ihre harmonische Kombination aus Ruhe, Wohnkomfort und praktischer Alltagstauglichkeit. Die grüne Umgebung schafft ein besonderes Lebensgefühl und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Ein Haus für viele Lebensentwürfe

Die Anzahl und Vielfalt der Räume machen dieses Haus besonders vielseitig. Es eignet sich ideal für Familien, für Paare mit großzügigem Platzbedarf, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Menschen, die Wert auf repräsentative Wohnbereiche und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten legen. Jeder Bereich des Hauses kann sinnvoll genutzt werden und unterstützt ein Wohnen, das sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpasst.

Die Verbindung aus großzügigem Raumangebot, traumhaftem Wohnzimmer mit Gartenzugang, ruhigem Grünblick und angenehmer Privatsphäre macht diese Liegenschaft zu einem außergewöhnlichen Mietobjekt mit hoher Wohnqualität.

Zusammenfassung

Dieses Haus zur Vermietung bietet ein seltenes Zusammenspiel aus absoluter Grünruhelage, großzügiger Raumvielfalt und besonderem Wohnkomfort. Das traumhafte Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft eine wunderbare Verbindung zur Natur. Die zahlreichen Räume eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und machen die Liegenschaft zu einem idealen Zuhause für alle, die Ruhe, Platz und Lebensqualität suchen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie höflich um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen anschließend zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap