Charmantes Refugium mit Blick auf die Weinberge



Objektnummer: 4150

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	278,81 m²
Nutzfläche:	278,81 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 45,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	5.800,00 €
Kaltmiete (netto)	5.112,73 €
Kaltmiete	5.272,73 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	527,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9














NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


NOVEL
REAL























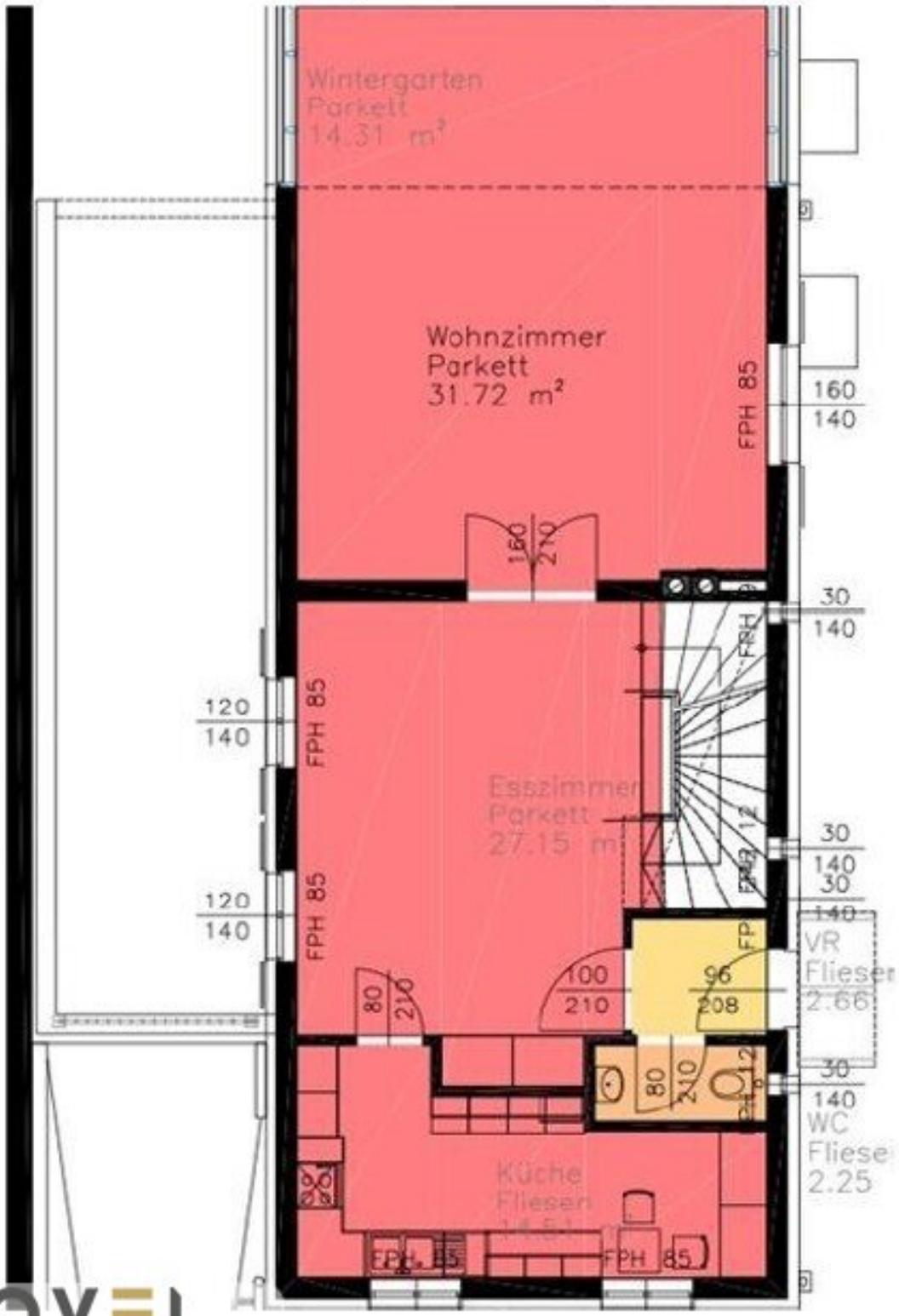








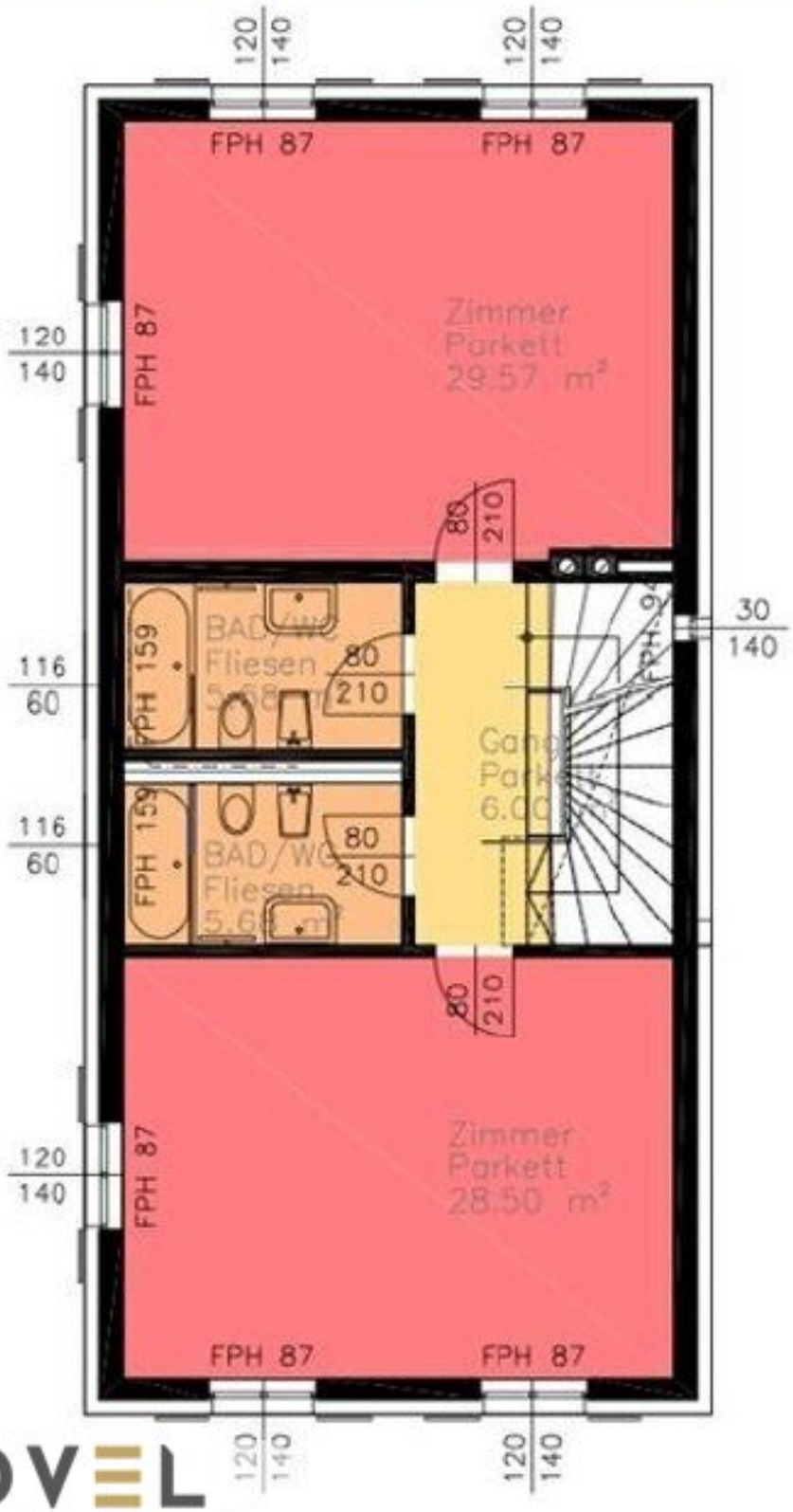
NEUBAUEINFAMILIENHAUS, 5 SCHLAFZIMMER, DOPPELGARAGE



NOVEL REAL

Erdgeschoss.jpg

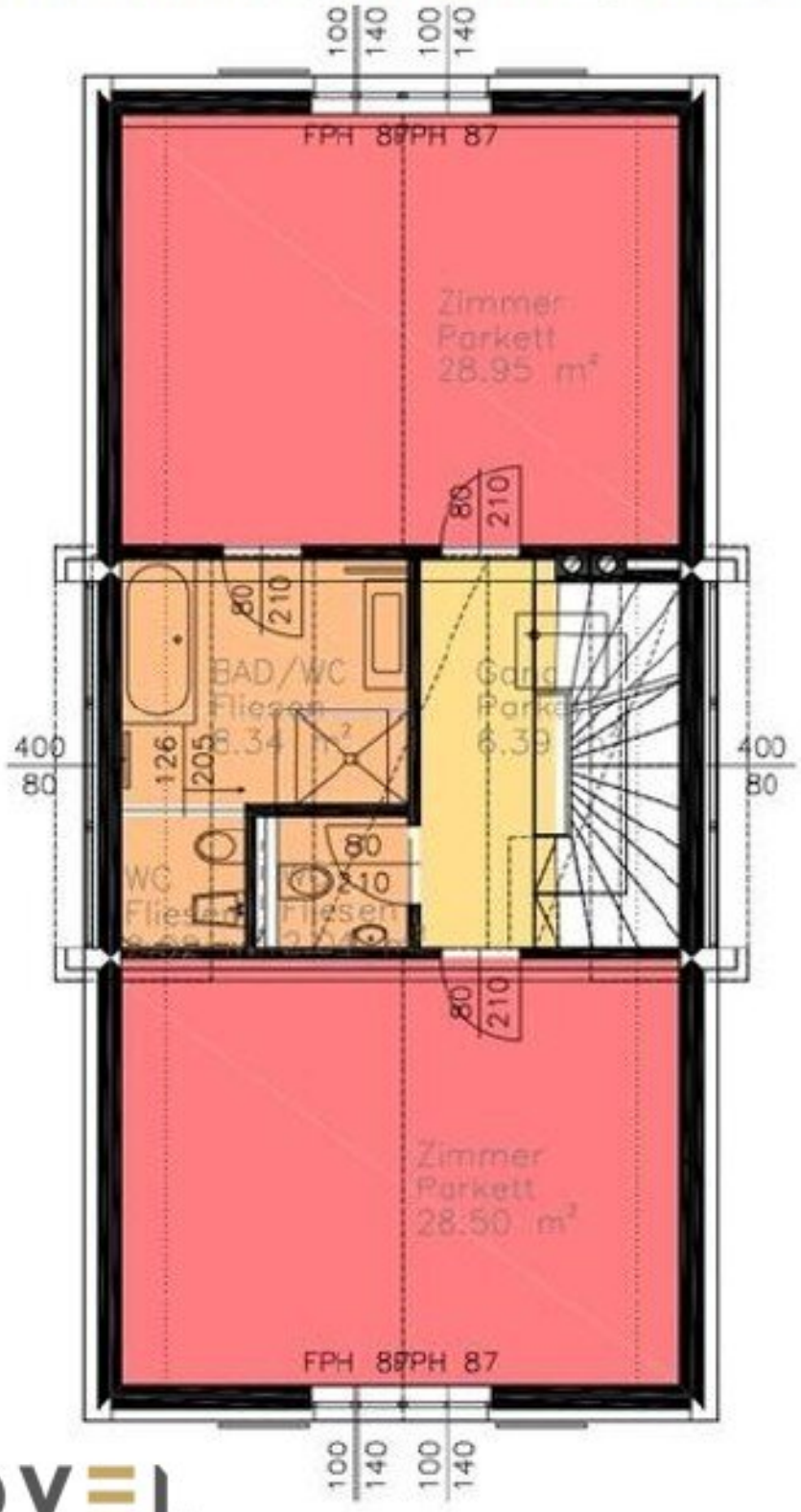
NEUBAUEINFAMILIENHAUS, 5 SCHLAFZIMMER, DOPPELGARAGE



1. Obergeschoss

NOVEL REAL

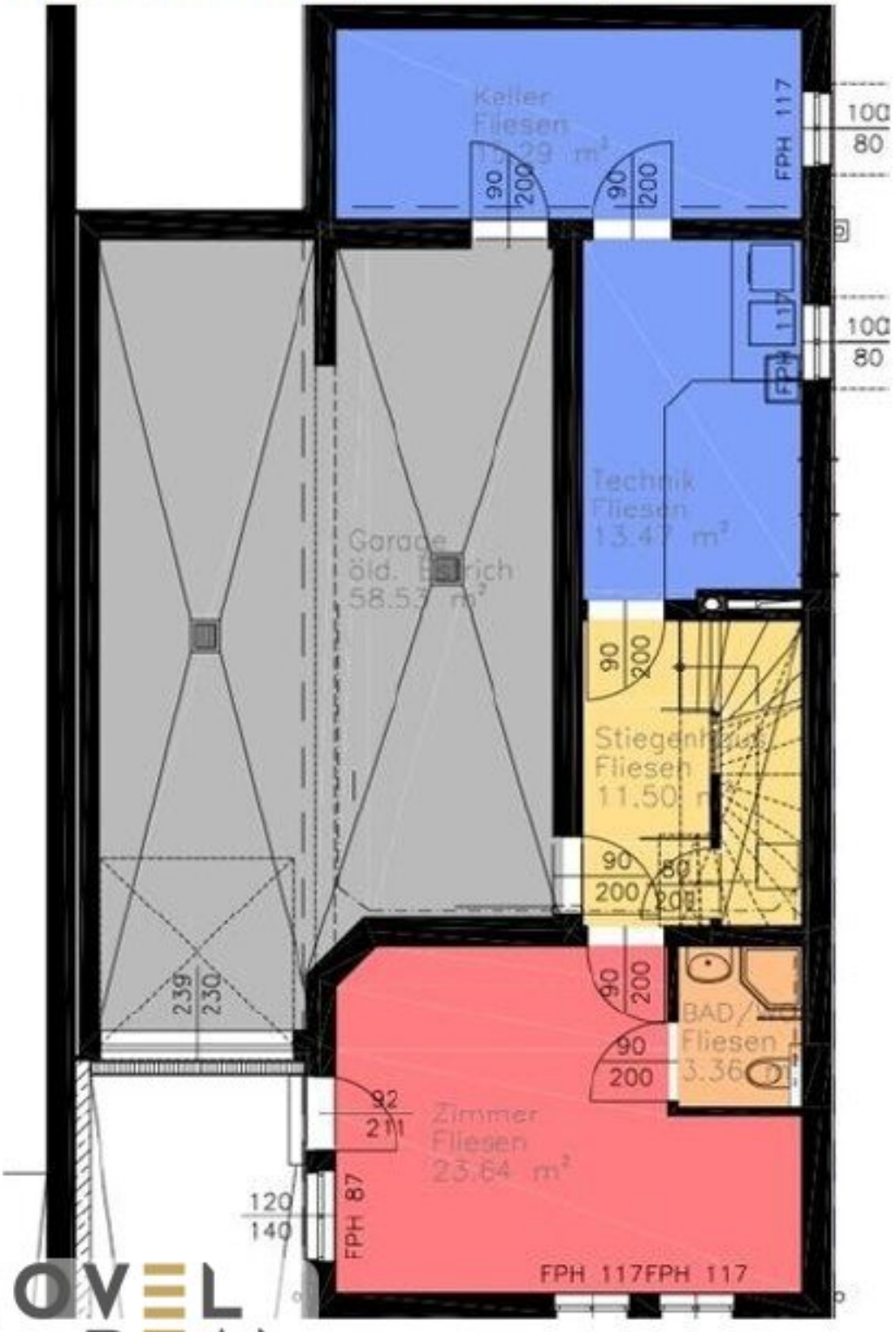
NEUBAUEINFAMILIENHAUS, 5 SCHLAFZIMMER, DOPPELGARAGE



NOVEL REAL

Dachgeschoss.jpg

NEUBAUEINFAMILIENHAUS, 5 SCHLAFZIMMER, DOPPELGARAGE



NOVEL REAL

Souterrain.jpg

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Blick auf die Weinberge

Dieses charmante und gemütliche Einfamilienhaus bietet auf ca. 280 m² Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen. Insgesamt 7 Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung für Familie, Gäste oder Arbeiten von zu Hause.

Besonders einladend ist der sonnige, uneinsehbare Garten mit über 500 m² Fläche und einer großzügigen Terrasse – ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, eine Garage für zwei PKW sowie zwei Außenstellplätze ergänzen die Annehmlichkeiten. Die ruhige Lage in einer Nebenstraße, kombiniert mit dem direkten, unverbaubaren Blick auf die Weinberge, schafft ein einzigartiges Wohngefühl voller Harmonie und Naturverbundenheit.

Die Villa wird unmöbliert vermietet (ausgenommen Küche und Bäder)

EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

Komplett ausgestattete Einbauküche mit Siemens Geräten und Miele Geschirrspüler

Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Natursteinfliesen

Eichenparkettböden in allen Wohnräumen

Klimaanlage in den Wohnräumen

INNENRÄUME

- Wohnzimmer mit Wintergarten (ca. 46 m²)
- Esszimmer (ca. 27 m²)
- 4 Schlafzimmer (jeweils ca.29 m²)
- Einliegerwohnung inkl. Bad, WC (ca. 27 m²)
- Insgesamt 4 Bäder (1 mit Wanne und Dusche, 2 mit Wanne, 1 mit Dusche)

- 2 zusätzliche separate WCs
- DAN-Küche mit Siemens Geräten
- Keller
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Technikraum (Zentralgasheizung)

(Flächenangaben gerundet; alle Angaben ohne Gewähr)

GRÜNRUHELAGE

Das Haus befindet sich in Heiligenstadt direkt angrenzend an Weingärten in traumhafter Grünruhelage. In ca. 20 min gelangt man mit dem Auto in die Wiener City. Die Straßenbahnlinie D erreicht man zu Fuß in 7 min. Mit dieser erreicht man in 6 Minuten die U-Bahn in Heiligenstadt oder fährt in 22 Minuten direkt zur Wiener Börse.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet.*

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap