

# **EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND POOL - BEZUG AB DEZEMBER 2025**



**Objektnummer: 13963**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,53
<b>Gesamtmiete</b>	5.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	480,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

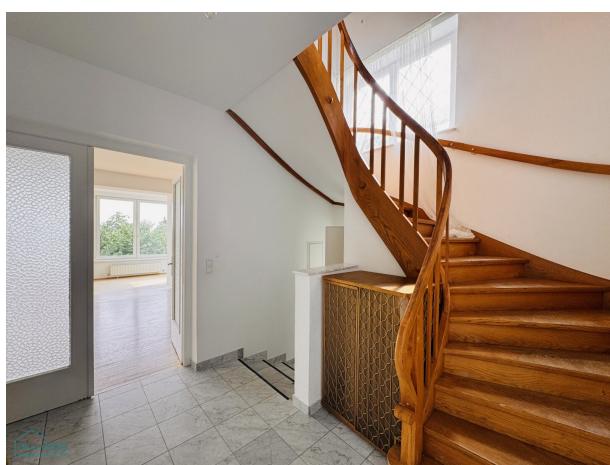
## Ihr Ansprechpartner



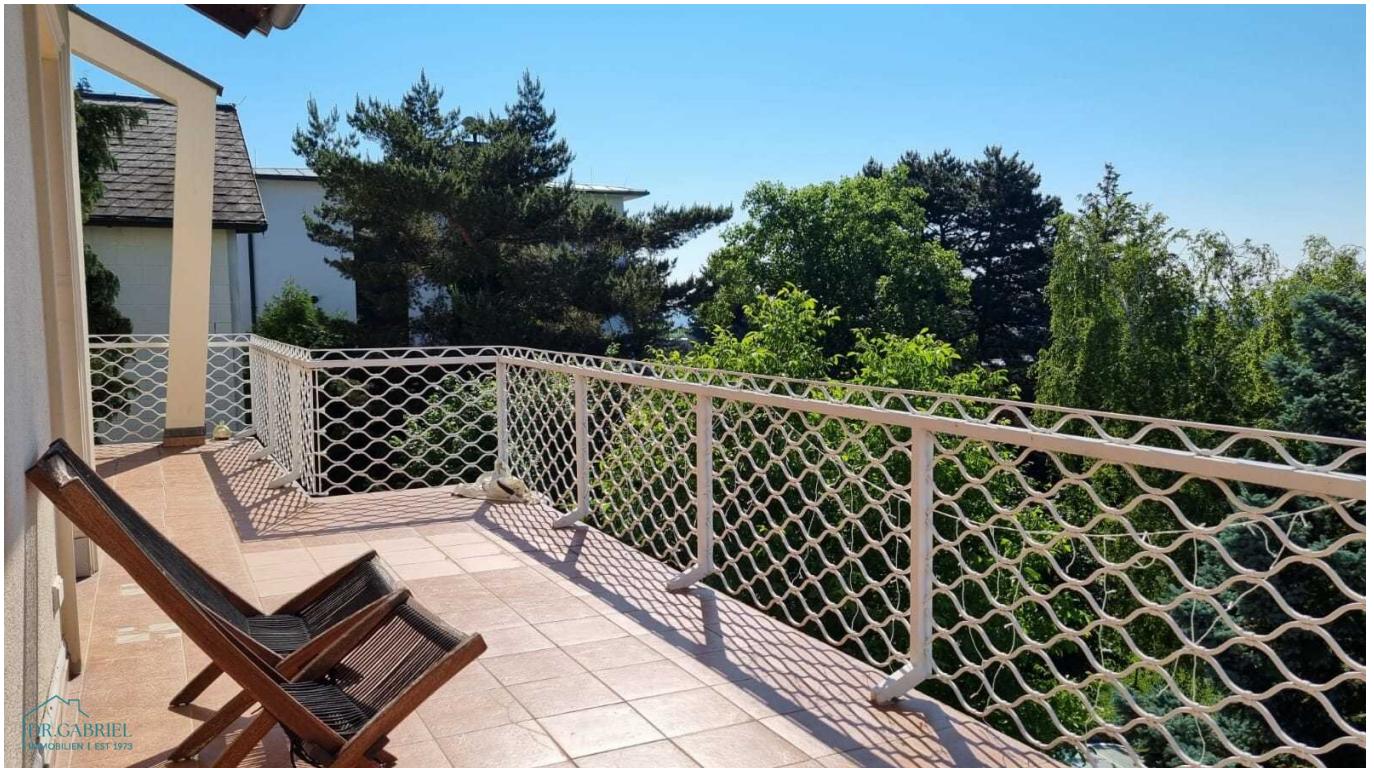
### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



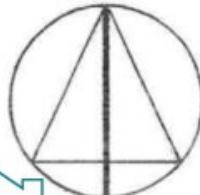
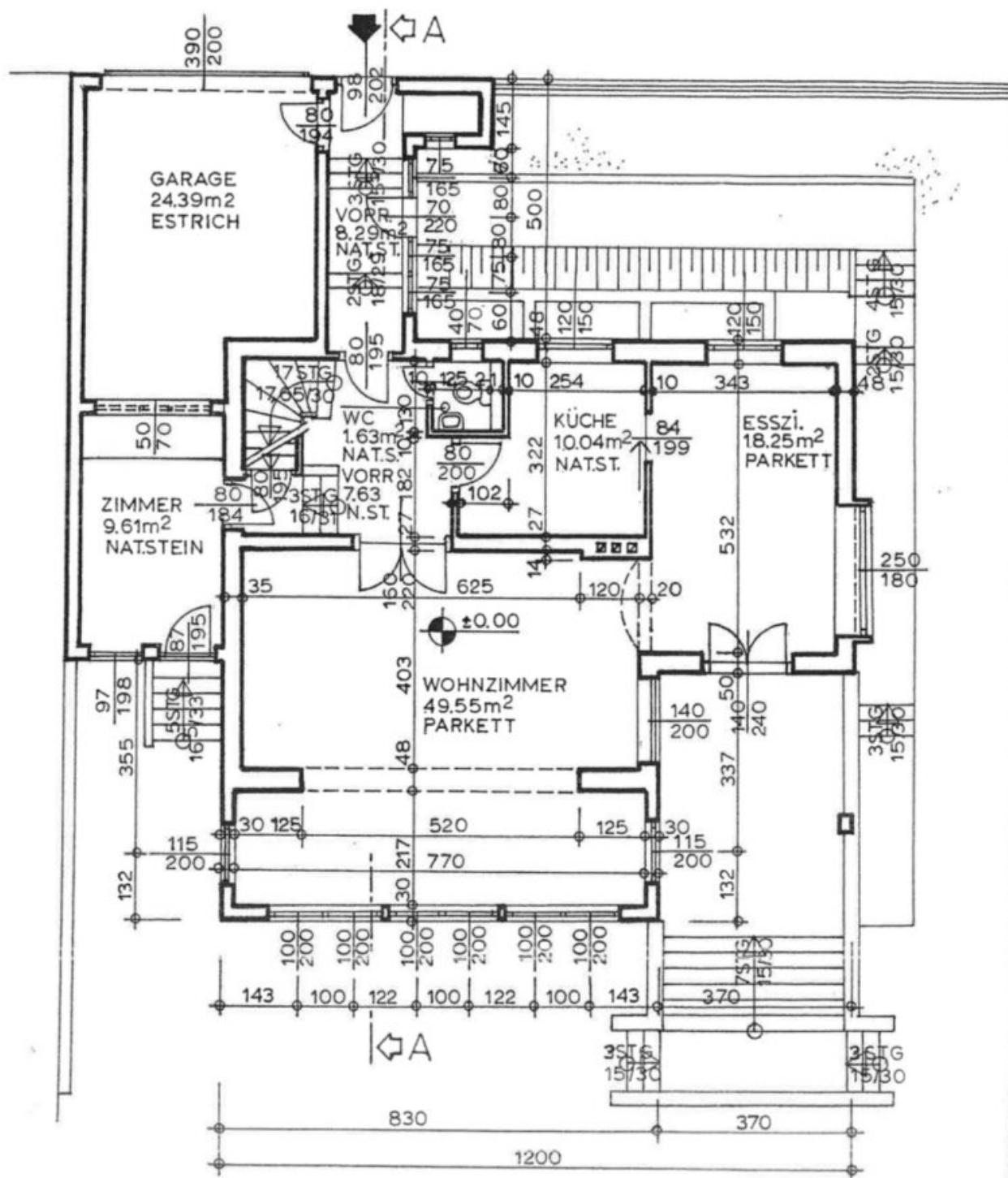
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



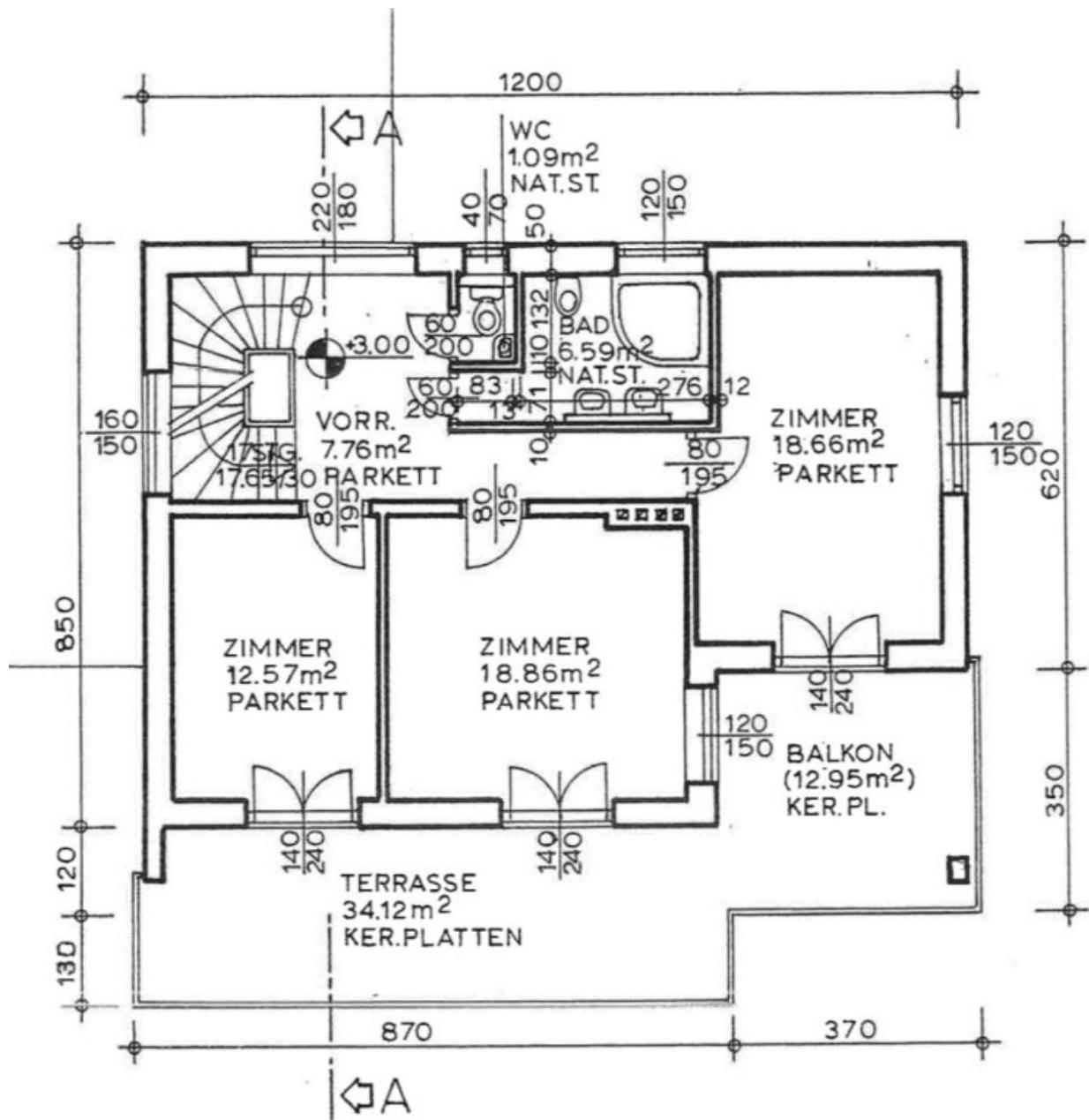
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

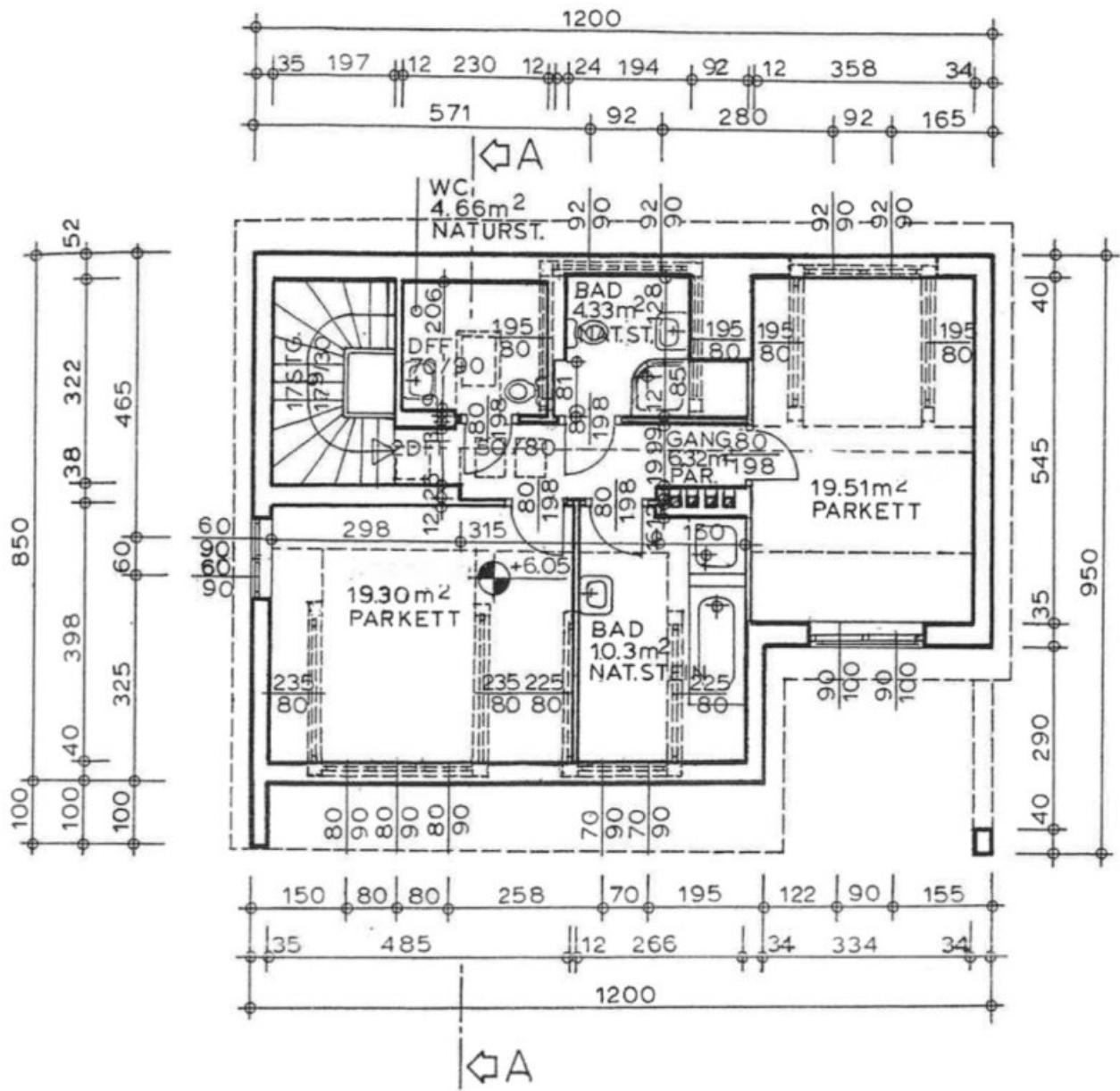


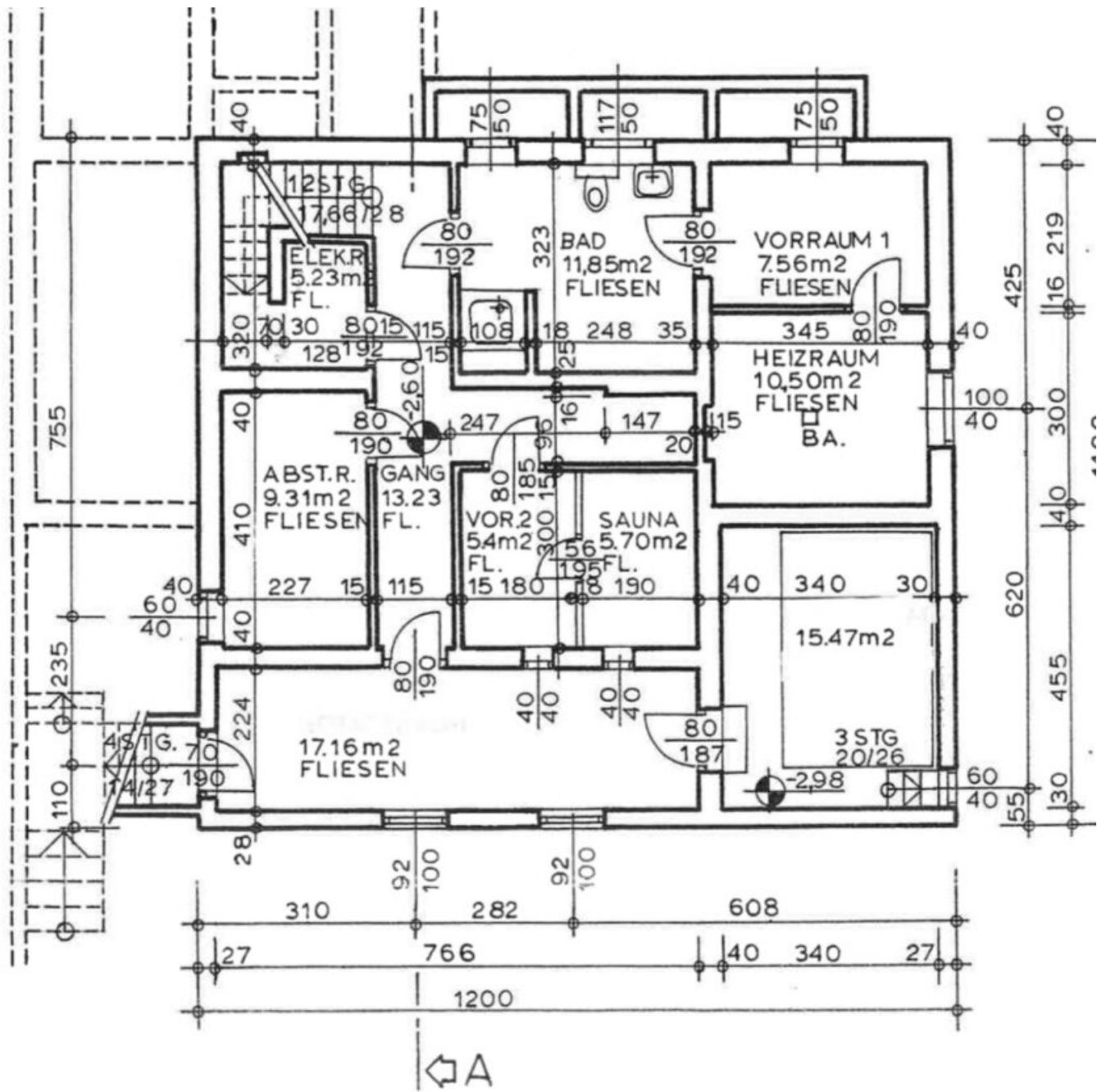




## ERDGESCHOSS







# Objektbeschreibung

## **EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND POOL - Nähe Pötzleinsdorfer Schloßpark, Schafbergbad**

Straßenbahlinie 41, Einkaufsmöglichkeiten auf der Pötzleinsdorferstraße in Gehdistanz, Pötzleinsdorfer Schloßpark in unmittelbarer Nähe

Die Renovierung des Hauses wurde im September 2025 begonnen und wird voraussichtlich bis Ende Dezember 2025 fertiggestellt sein.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

#### **1. EBENE:**

Diele, Wohnzimmer mit herrlicher Aussicht übergehend zum Esszimmer und Wintergarten, Ausgang auf die schöne überdachte Terrasse und Abgang in den Garten, Küche, **ein Zimmer** mit separatem Ausgang zur Terrasse, WC

#### **2. EBENE:**

Vorraum, **drei Schlafzimmer**, Bad, WC

### **DACHGESCHOSS:**

Vorraum, **zwei Schlafzimmer**, zwei Bäder, zwei WC

### **KELLERGESCHOSS:**

Technikraum, zwei Lagerräume, ein Raum mit Ausgang in den Garten, Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinen und Waschtrockneranschluss, Sauna, Garage

**GARTEN:** Schwimmbecken mit Abdeckung

**Garage mtl. € 120,00 inkl. USt**

### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettböden

- Neue vollausgestattete Küche (Visualisierung)
- Pool
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Neue dreifach Isolierglas Fenster mit elektrischen Jalousien
- Fassadendämmung 10 cm
- Neue Fliesen auf den Terrassen, um das Haus und im Eingangsbereich
- Parkettböden werden abgeschliffen & Wände weiß gemalt
- **weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

#### **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESES HAUSES IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

---

SINGLE FAMILY HOME - 5 BEDROOMS - WITH GARDEN AND SWIMMING POOL - IN LOVELY AREA OF THE 18TH DISTRICT

**AVAILABLE FROM DECEMBER 2025**

Ground floor: entrance, livingroom with beautiful view, diningroom, wintergarden, exit to the terrace and into the garden, fitted kitchen, WC

First floor: three bedrooms, bathroom, WC

Second floor: two bedrooms, two bathroom, two WC

lower floor: storage rooms, sauna, shower, WC, exit to the garden. Garage

The rent for the garage is included in the total rent.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap