# EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND POOL - BEZUG AB DEZEMBER 2025



**Objektnummer: 13963** 

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1180 Wien

Baujahr:1969Zustand:GepflegtWohnfläche:260,00 m²

 Zimmer:
 8

 Bäder:
 4

 WC:
 5

 Terrassen:
 1

**Garten:** 1.000,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 105,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:E2,53Gesamtmiete5.280,00 ∈Kaltmiete (netto)4.500,00 ∈Kaltmiete4.800,00 ∈Betriebskosten:300,00 ∈USt.:480,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.





























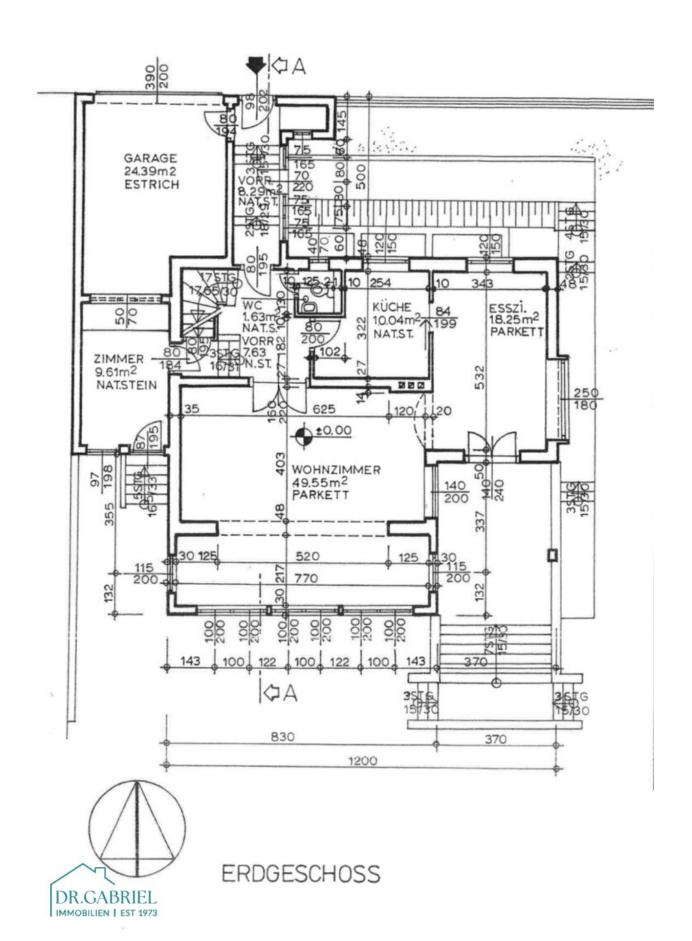


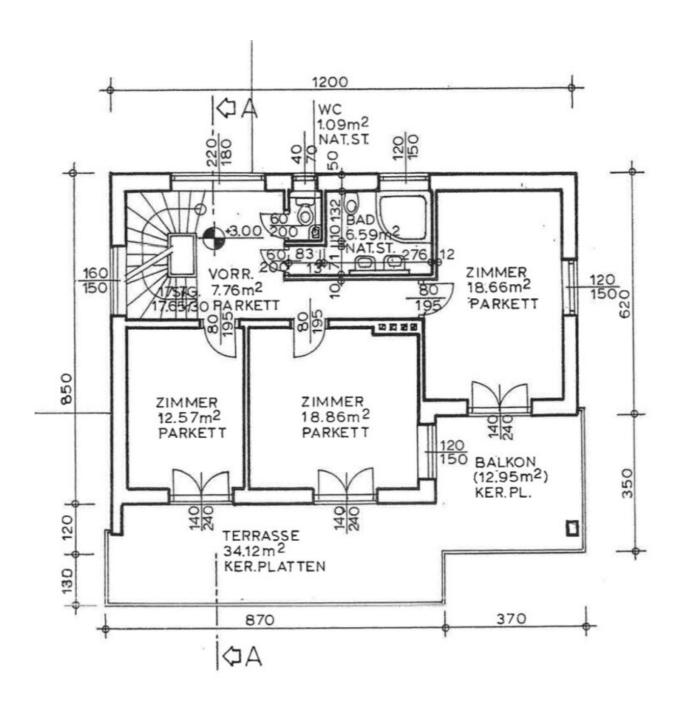




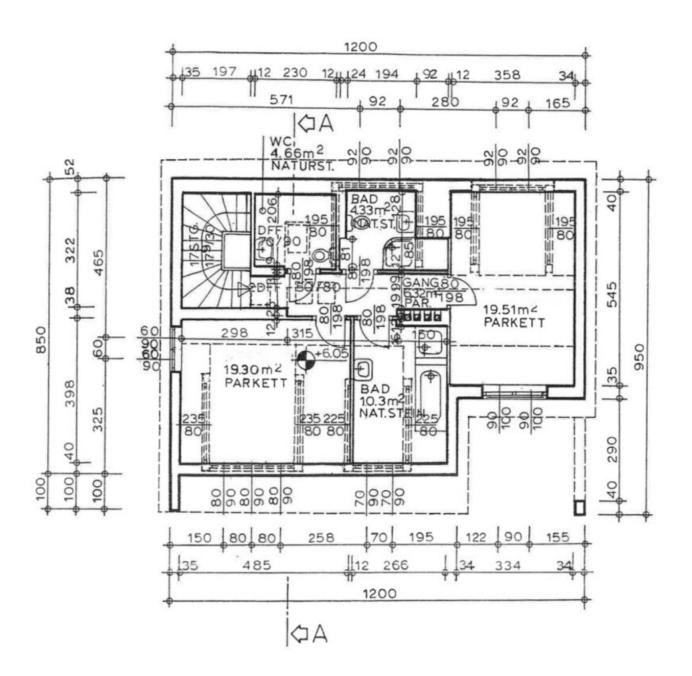




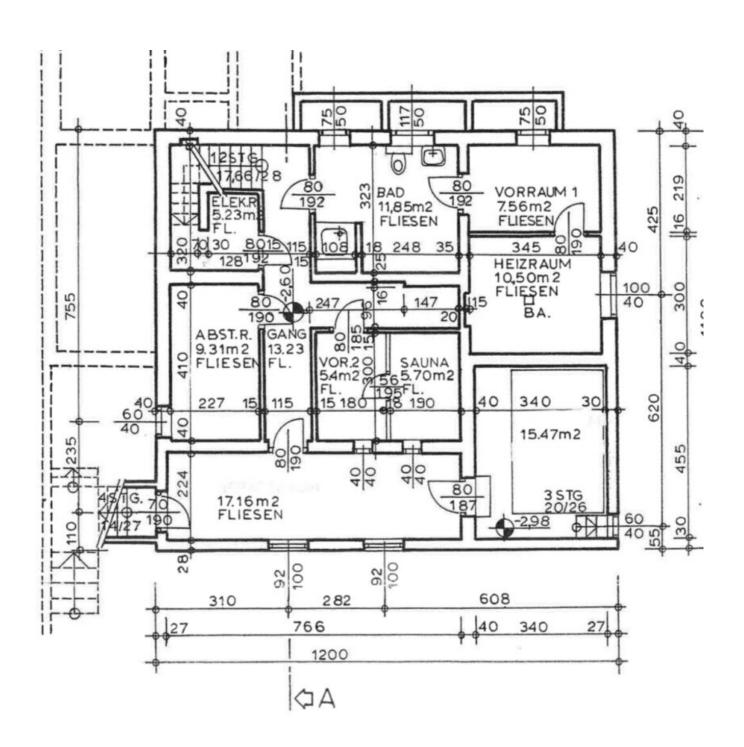














KELLER

## **Objektbeschreibung**

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

Straßenbahnlinie 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

#### **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, teo 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