

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:	1969
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Gesamtmiete	5.280,00 €
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	4.800,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	480,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

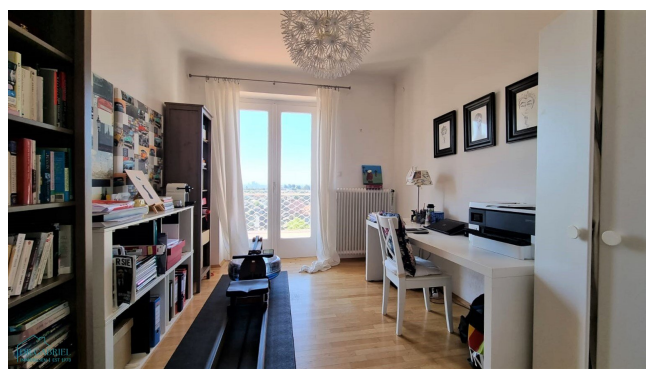
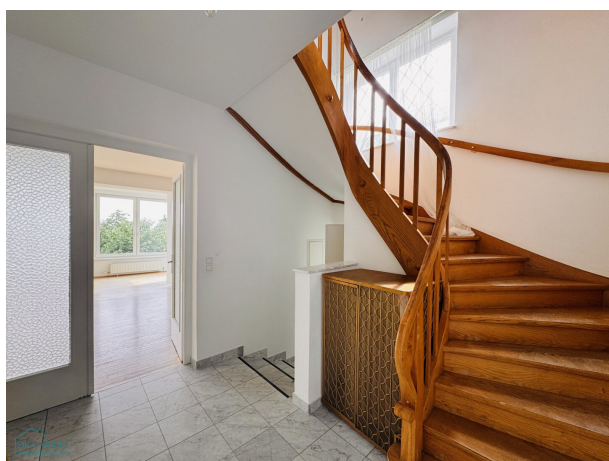
Ihr Ansprechpartner

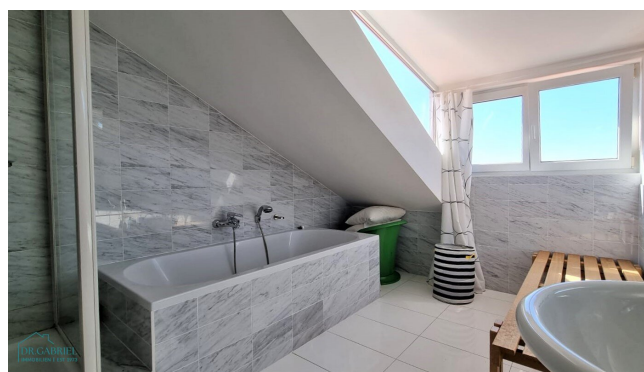


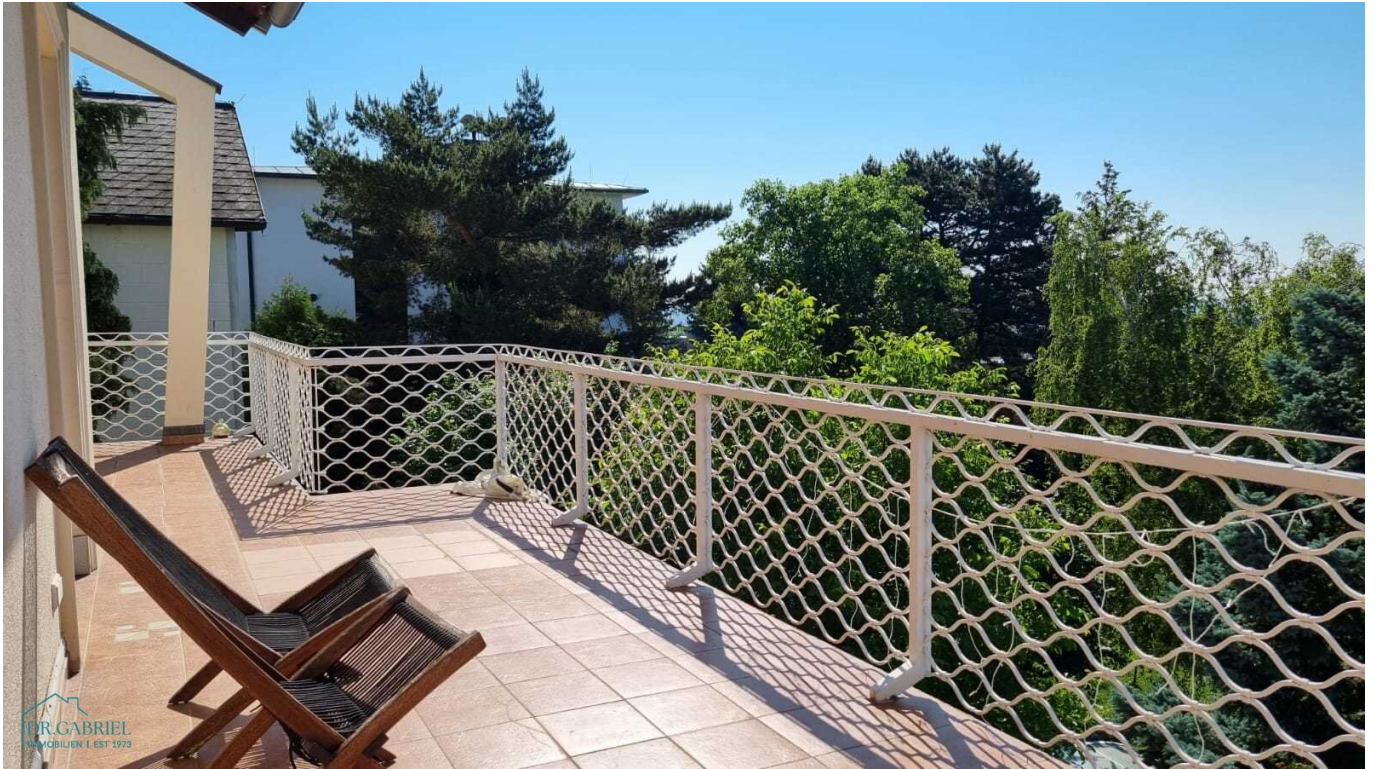
Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



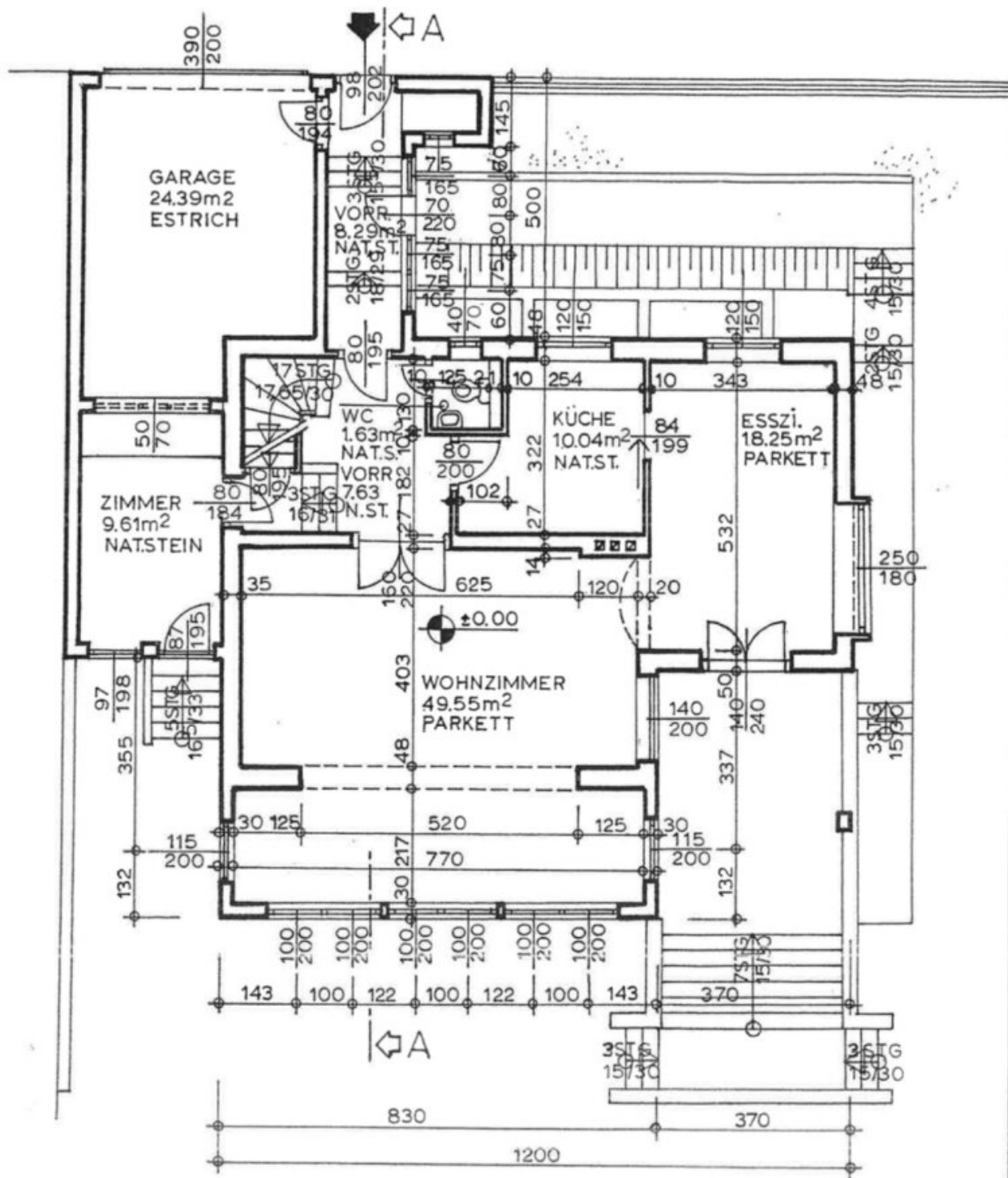


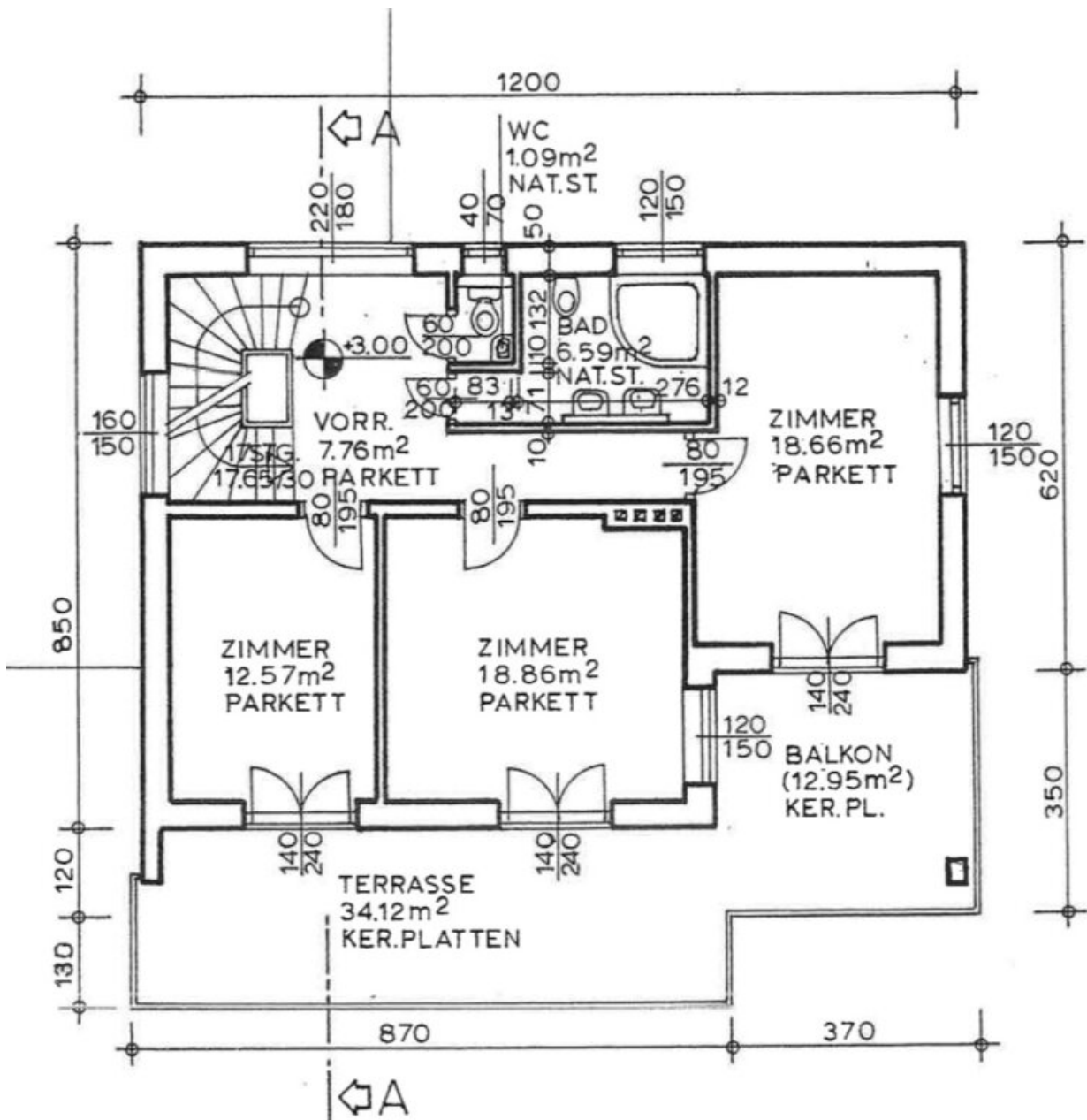




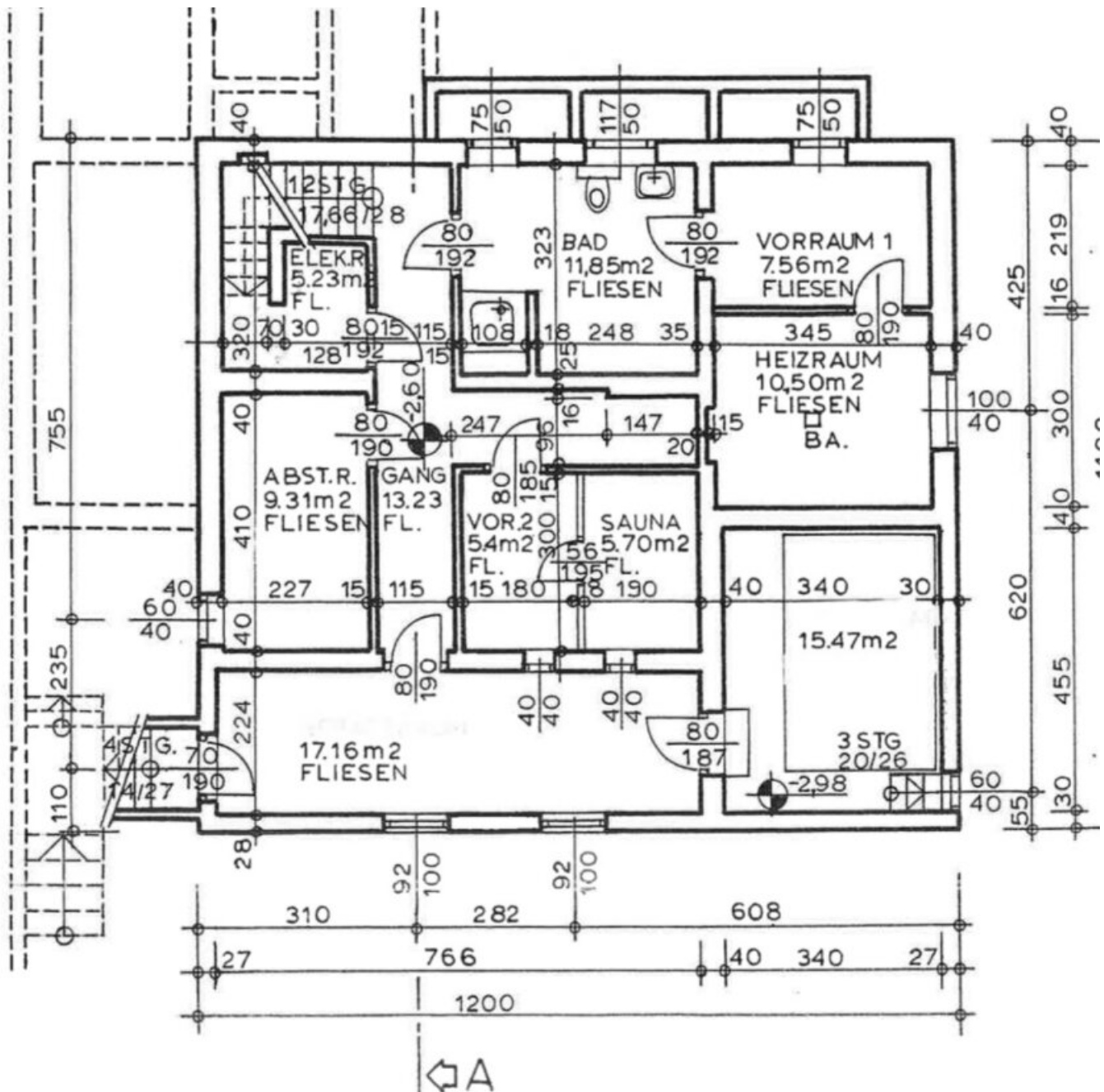












KELLER

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
- **weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: 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