

## MODERNES EINFAMILIENHAUS



**Objektnummer: 28640**

**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>	1170 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**





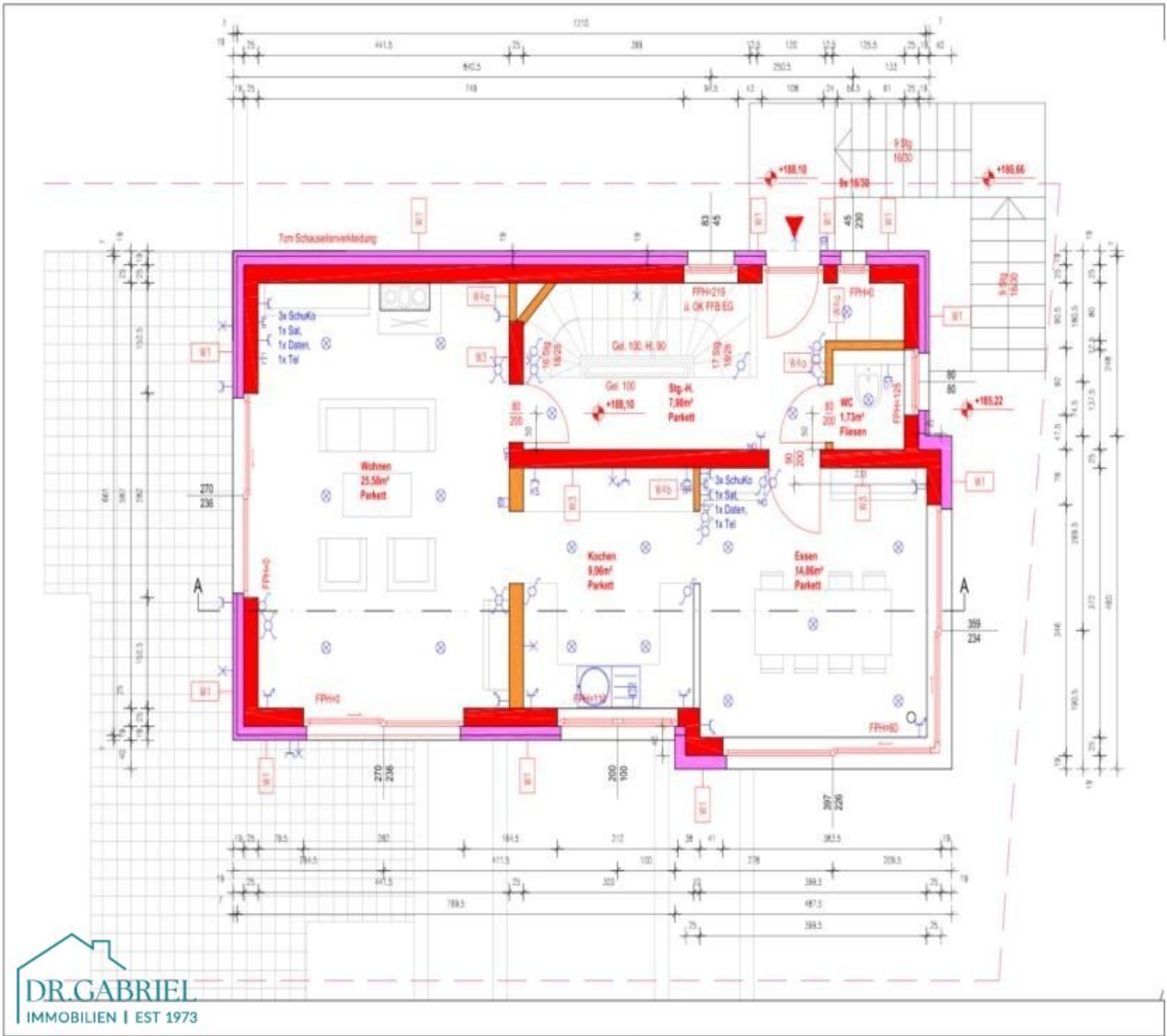
















# Objektbeschreibung

## EINFAMILIENHAUS AM HEUBERG MIT GARTEN

### INFRASTRUKTUR:

Öffentliche Verbindungen: Bus 44 A Grabengasse/Plachygasse, S45 Hernalds

### RAUMAUFTEILUNG:

GARTENEBENE mit eigenem Eingang: zwei Zimmer, Teeküche, Duschbad, Garderoberraum, Abstellraum, WC, Vorraum, Waschmaschinenanschluss, Technikraum

EG mit 2. Eingang: Wohnzimmer mit offenem Kamin, Esszimmer, Küche, WC, Garderobe, Vorraum (ca. 60 m<sup>2</sup>)

OG: zwei Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum, Vorraum, Terrasse (53,9 m<sup>2</sup>)

DG: ein Schlafzimmer, Duschbad, zwei Abstellräume, Vorraum, Waschmaschinenanschluss, Terrasse (36,2 m<sup>2</sup>)

Garten: 370 m<sup>2</sup> inklusive zweier großer Außenterrassen. Gartenhaus, Automatische Bewässerung

### AUSSTATTUNG:

- Keller
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Gasbrennwerttherme
- Sauna, Parkettboden
- Klimaanlage
- Sat TV Anschluß
- Außenjalousien
- Internet
- Video-Gegensprechanlage
- Alarmanlage

Hinweis/ Disclaimer: Einige Fotos sind mit KI bearbeitet worden.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER**

**3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:** [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## **Single-family house with garden**

### **Infrastructure:**

Public transport: Bus 44A (Grabengasse/Plachygasse), S45 (Hernals)

### **Layout:**

#### **Garden level with separate entrance:**

Two rooms, kitchenette, shower bathroom, cloakroom, storage room, WC, hallway, washing machine connection, utility/technical room

#### **Ground floor (with second entrance):**

Living room with open fireplace, dining room, separate fully equipped kitchen, WC, cloakroom, hallway (approx. 60 m<sup>2</sup>)

#### **Upper floor:**

Two bedrooms, bathroom with tub and shower, WC, storage room, hallway, terrace (53.9 m<sup>2</sup>)

#### **Attic floor:**

One bedroom, shower- bathroom, two storage rooms, hallway, washing machine connection, terrace (36.2 m<sup>2</sup>)

#### **Garden:**

370 m<sup>2</sup> including two large outdoor terraces, garden house, automatic irrigation system

#### **Features:**

- Basement

- central heating
- underfloor heating
- parquet floors
- sauna
- gas condensing boiler
- air conditioning
- satellite TV
- external blinds
- video intercom system
- alarm system

**Note / Disclaimer:**

Some photos have been digitally manipulated using AI.

**PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3 - TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!**

This property is offered without obligation and subject to availability. The above information is based on details and documents provided by the owner and is therefore without guarantee.

**For more properties, please visit our homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

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 <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap