

**Generalsanierte Altvilla mit herrlichem Garten, Saunahaus,
Ruhelage, klimatisiert, Heizung und Kühlung mittels
Wärmepumpe**



Hausansicht

Objektnummer: 5045/410

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1938
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Gesamtfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	680,00 m ²
Keller:	21,35 m ²
Heizwärmebedarf:	E 149,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Gesamtmiete	2.970,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.700,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
USt.:	270,00 €
Provisionsangabe:	

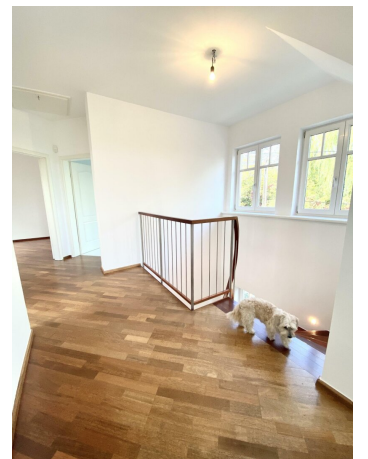
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

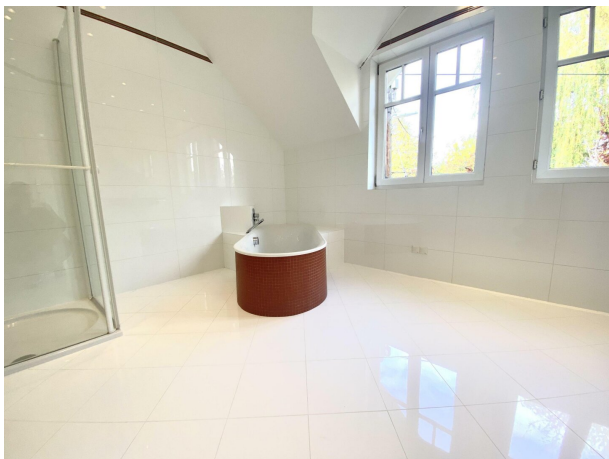
Ihr Ansprechpartner

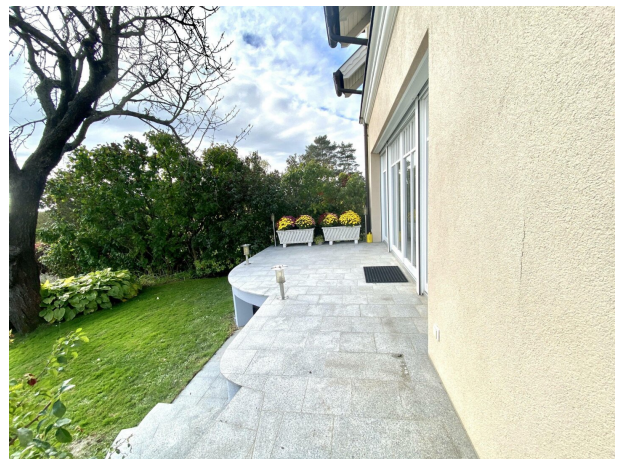


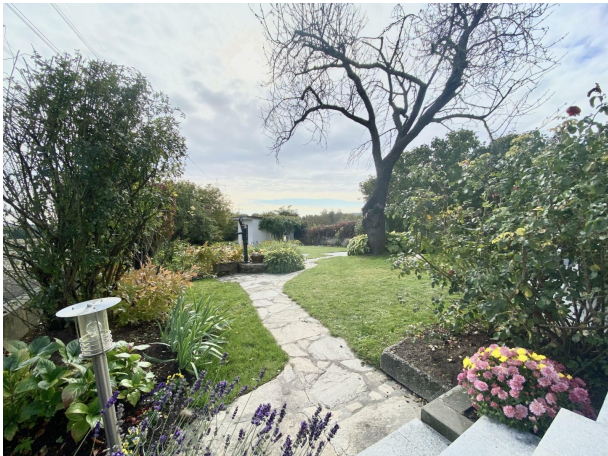


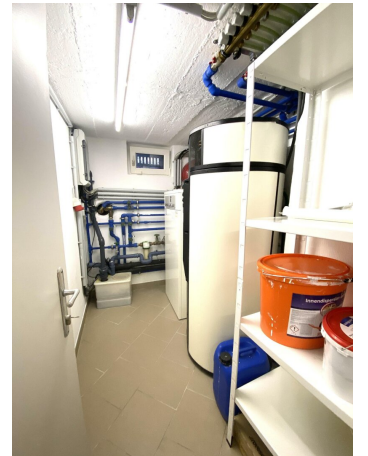


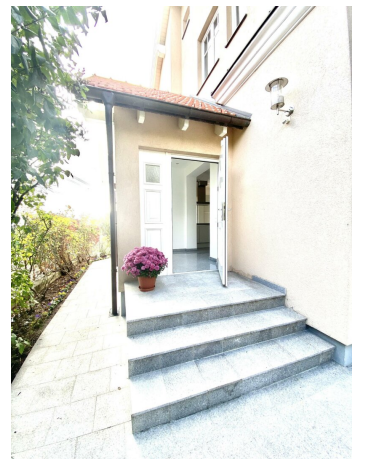
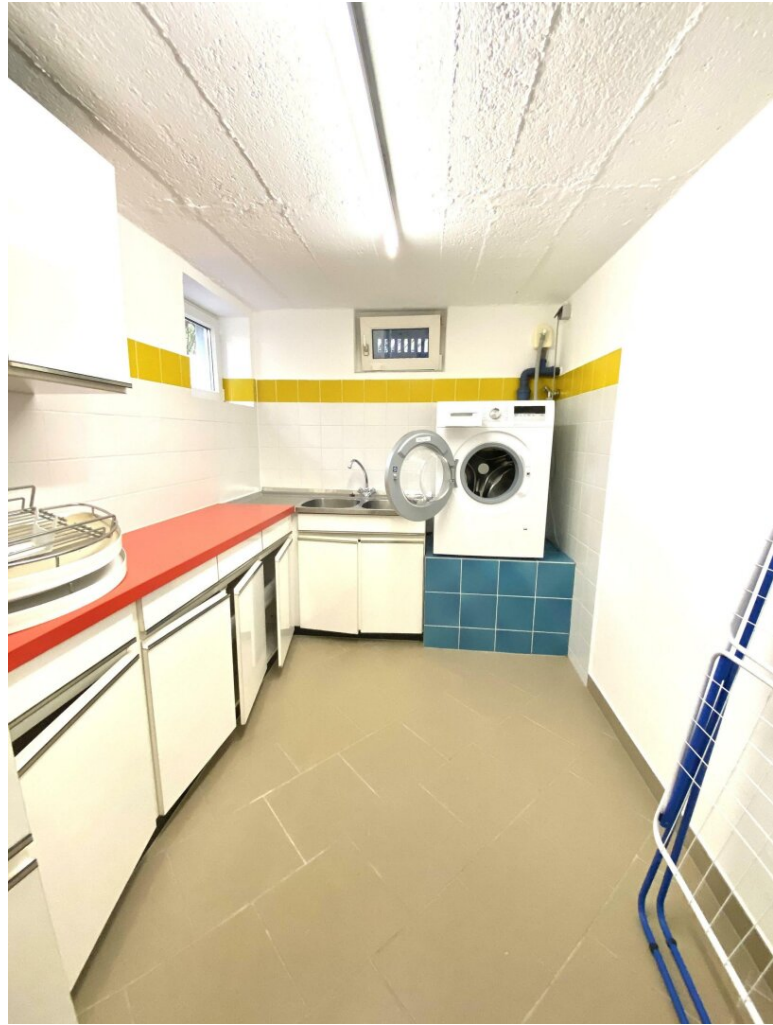






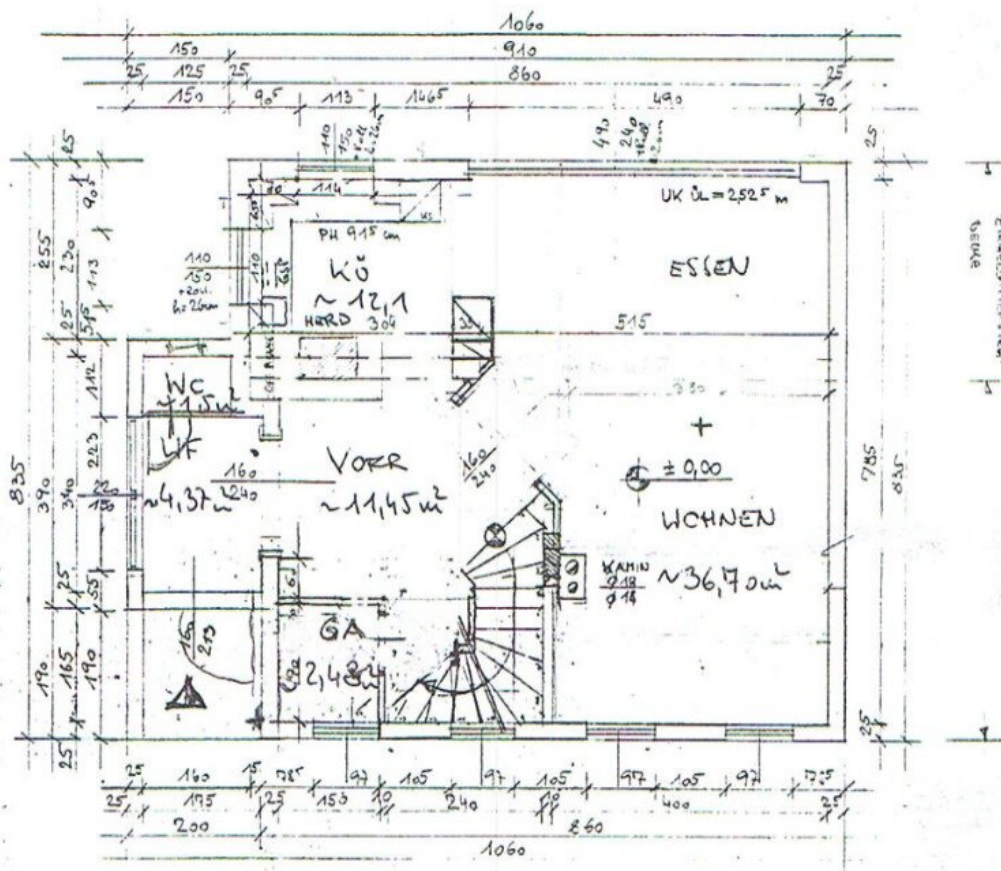








SÜD

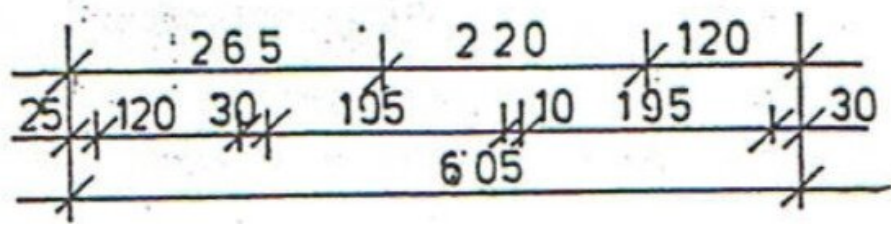
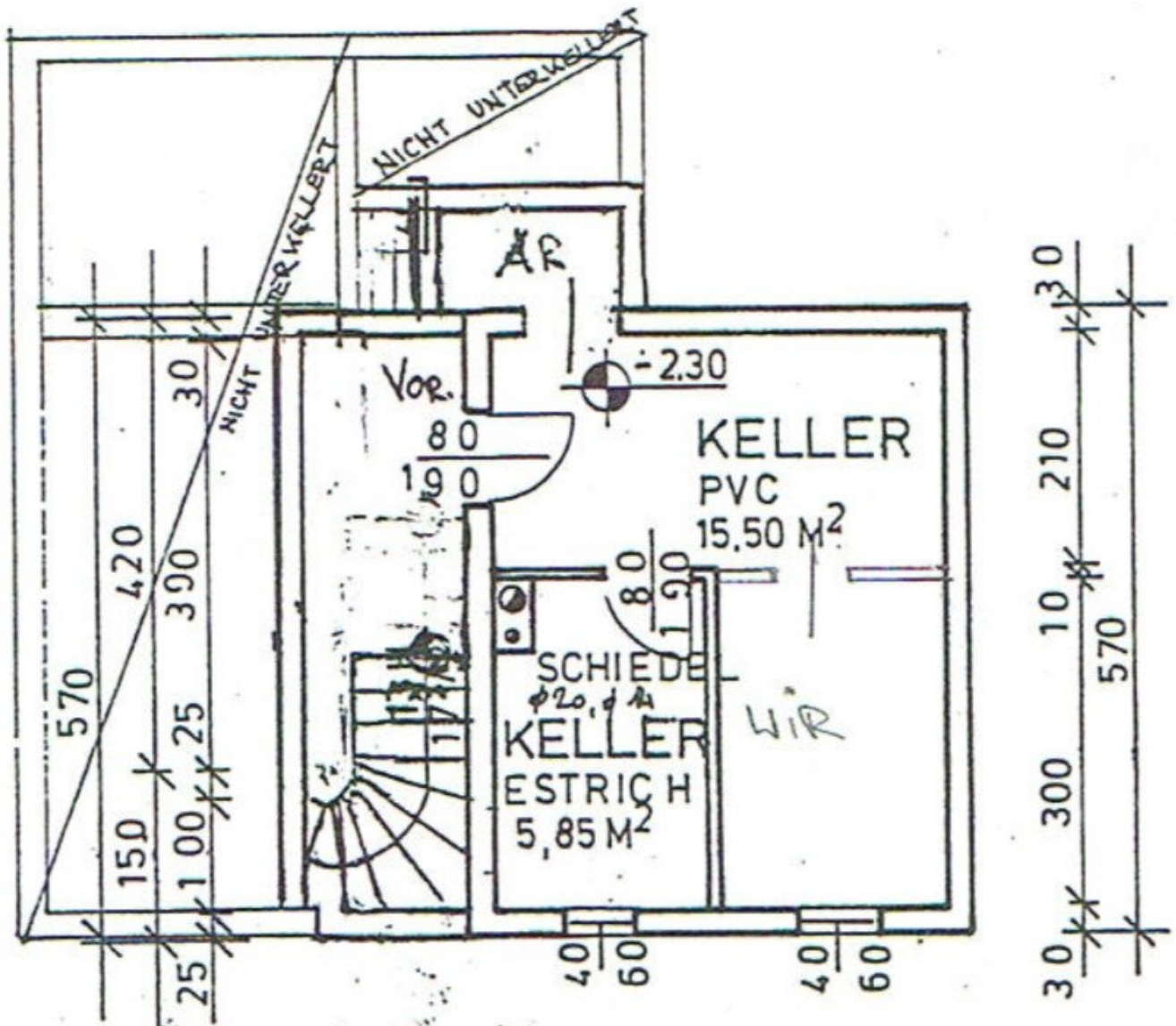


OST

QUERSTRIESEN
SEITE

WEST

STRASSE (NORD)



Objektbeschreibung

Dieses, für kleine Familien bestens geeignete Einfamilienhaus in Einzellage zwischen den Weingärten im Schutzgebiet Strebersdorf und Stammersdorf mit Blick über Wien bis zum Stephansdom, wurde 2004 renoviert. Die Schule der Schulbrüder ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeit in Stammersdorf (großer Merkur) oder in Strebersdorf (Billa, Trafik, Bank gegenüber Schulgebäude Schulbrüder) sind mit dem Auto erreichbar.

Das Haus erstreckt sich über 3 Ebenen in Erdgeschoß, Obergeschoß und Keller.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine offene Wohnküche mit einer davor befindlichen gartenseitigen Terrasse. Die Küche der Marke Simatic wurde mit Miele-Geräten (Backrohr, Dampfgarer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Cerankochplatte, Brotschneider,...) ausgestattet, weiters sind Garderobe, Gäste-WC und Eingangsbereich vorhanden. Im Wohnbereich wurde Parkett verlegt in den anderen Räumen ist Granitboden vorhanden. Das Haus wurde mit Rolläden ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer, ein großes Bad und ein WC. Das Bad ist mit Dusche samt Glastrennwand, freistehender Wanne, Glaswaschtisch samt Ablage und Oberkastel, großes Sidebord für Handtücher ausgestattet. Das Bad und die WC's sind weiß gefliest (Großformat) und haben einen hellen Feinsteinzeugboden (WC im EG Granitboden).

Der Wirtschaftsraum im Keller ist möbliert, eine Waschmaschine ist, falls gewünscht, vorhanden. Der Keller ist mit Feinsteinzeugfliesen verfliesen.

Die Bodenbeläge sind wie oben beschrieben Granit und Parkett. Eine Sat-Anlage ist montiert. Anschlüsse befinden sich in beiden Schlafzimmern (OG) und im Wohnraum (EG). Beim Haus ist eine Terrasse welche direkt vom Wohn-/Essbereich über eine große Terrassentüre begehbar ist. Die gewendelte Treppe ins OG ist mit Holz belegt und hat ein Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf. Die Treppe zum Keller ist mit Granitstufen belegt.

Das Haus ist mit einer Alarmanlage gesichert. Kühlung und Beheizung des Hauses erfolgt durch Wand- und Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Tiefenbohrung). In der Gesamtmiete ist mit den Betriebskosten bereits auch eine Haushaltshaftpflichtversicherung Gebäude und Inventar versichert.

Der Garten besticht durch seine Vielfalt an Rosen, Lavendel, Lilien, blühenden Hecken und Obstbäumen. Eine Beregnungsanlage und ein autom. Rasenmäher (Husquarna) sind vorhanden. Im Garten steht ein Saunahaus mit Sauna- und Infrarotkabine zur Entspannung bereit. Vor dem Saunahaus ist eine große uneinsehbare Terrasse. Gartenbeleuchtung und indirekte Pflanzenbeleuchtung sind vorhanden und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre. Der Belag im Garten ist Granit.

Das monatliche Betriebskosten beinhalten Versicherung des Gebäudes, Rauchfangkehrer, Senkgurbenräumungsgebühr, Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe, Wasserbezugsgebühr, Bereitsstellungsgebühr, Wasser inklusive Gartenwasser. Es handelt sich um ein monatliche Konto welches jährlich von der Vermieterin abgerechnet wird und mit den Akontis gegengerechnet wird.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap