

# EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN



**Objektnummer: 27086**

**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>                      | 1967                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 277,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 5                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 500,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 65,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,92                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 6.050,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 5.200,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 5.500,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 300,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 550,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

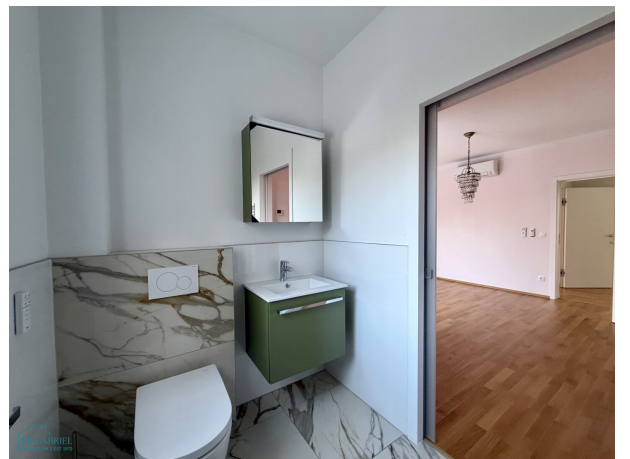
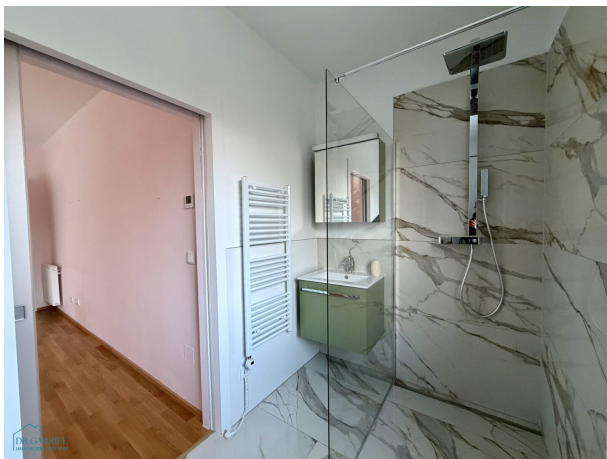
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A











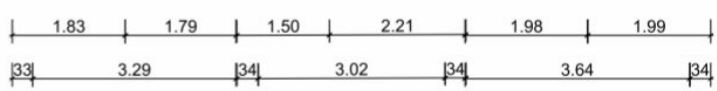
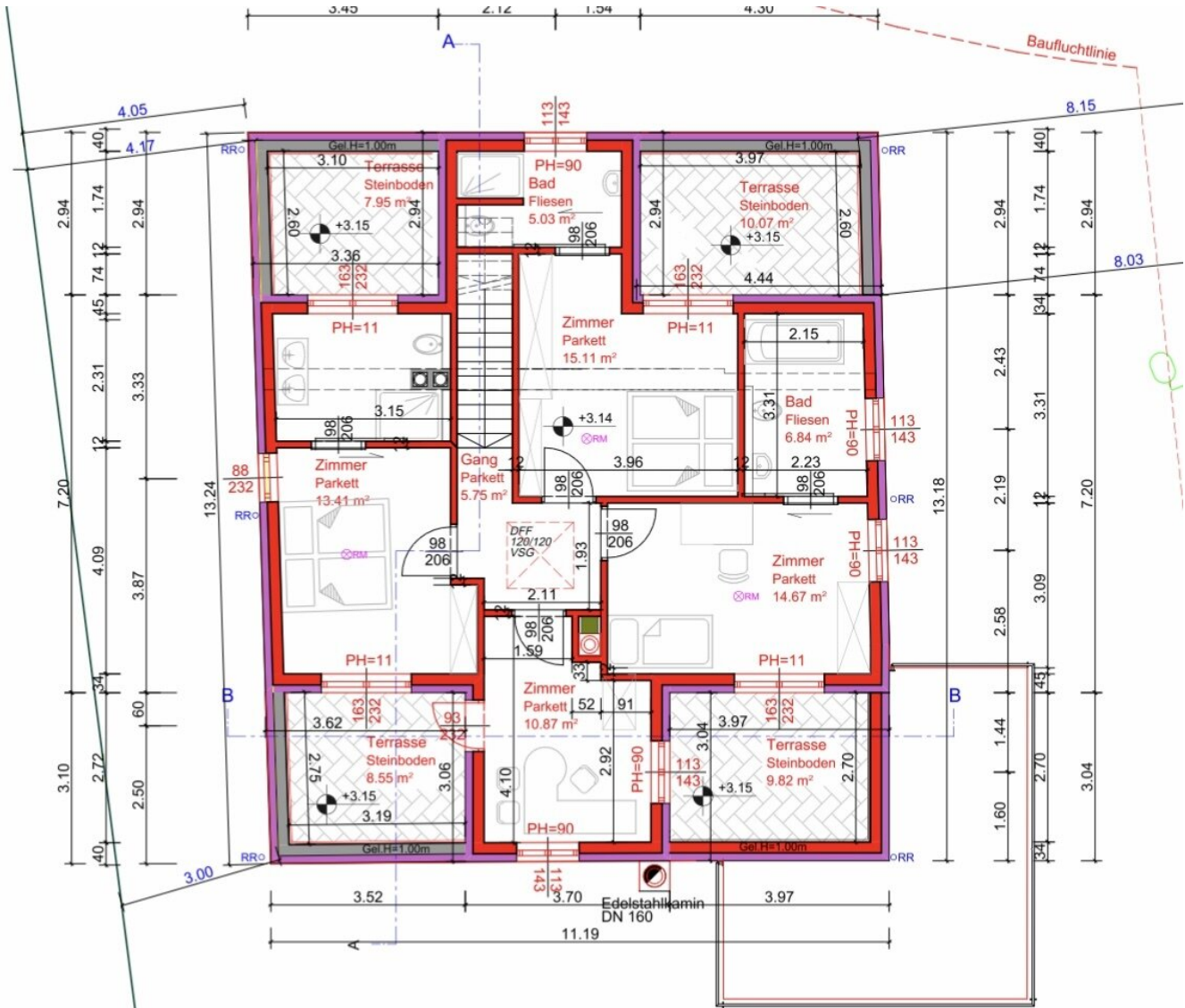


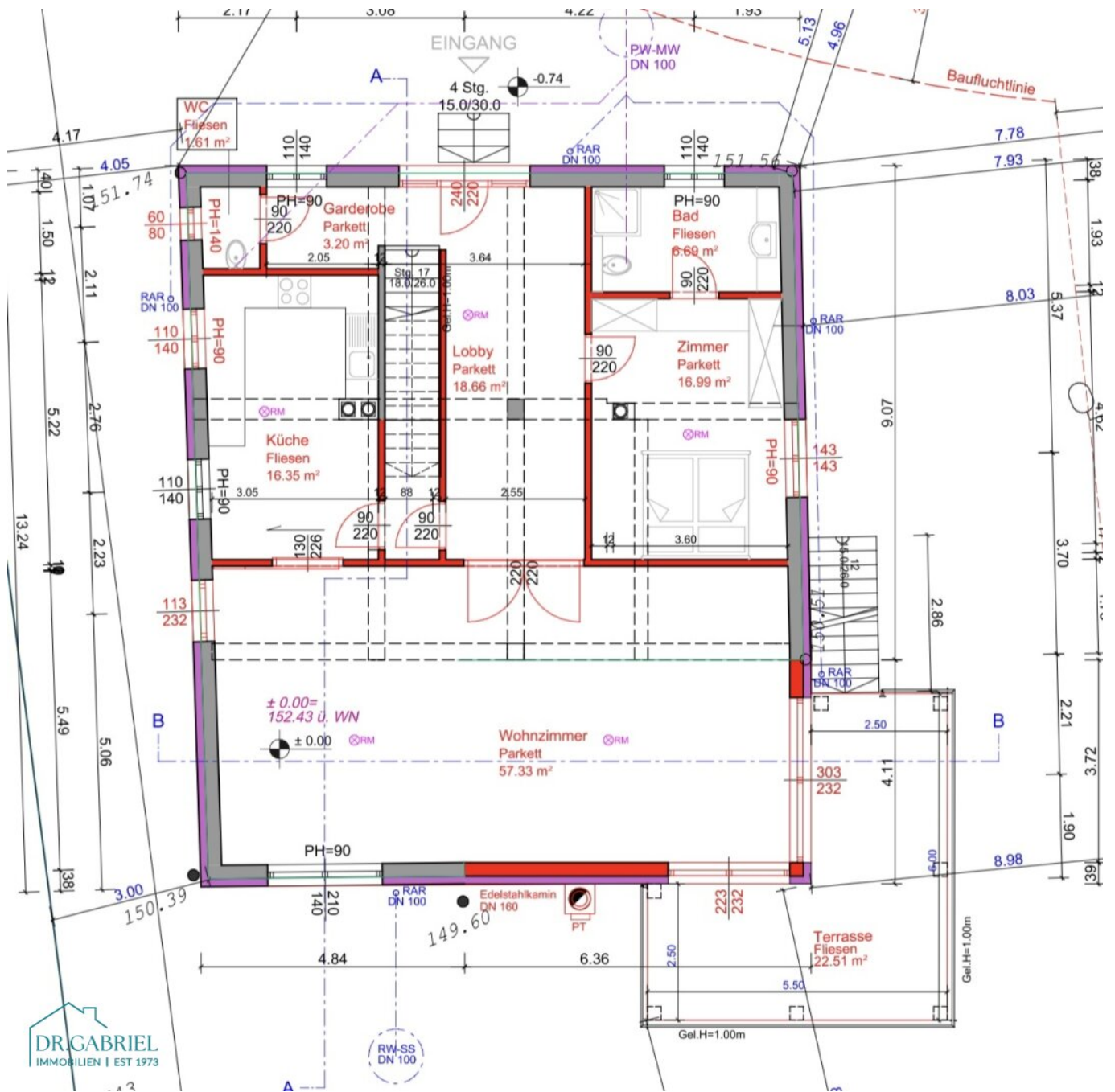


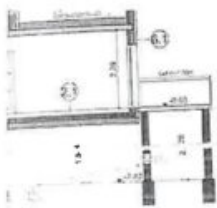












|   |          |                                      |          |
|---|----------|--------------------------------------|----------|
| <b>1. OBEN ÜBERLIEFERBESTAND</b>          |          |                                      |          |
| Böhlw.                                    | 1,50 cm  | EPS Wärmehämmung                     | 14,00 cm |
| ESTRICH                                   | 8,50 cm  | Belagputz (inkl. Sperrschicht)       | 1,50 cm  |
| FAT - Park                                | 7,00 cm  | <b>7. AUSSENWÄNDE OG</b>             |          |
| EPS W20                                   | 20,00 cm | Innenputz                            | 1,50 cm  |
| STB-Decke                                 | 1,50 cm  | Mauerziegel                          | 20,00 cm |
|   |          | EPS Wärmehämmung                     | 14,00 cm |
|   |          | Belagputz (inkl. Sperrschicht)       | 1,50 cm  |
| <b>3.1 OBEN ÜBERLIEF. TERRASSE</b>        |          |                                      |          |
| Platteneleg in Splittstein                | 5,00 cm  | <b>8. TRÄGERDECKE UNTERWÄNDE OG</b>  |          |
| Alufolie                                  | 0,01 cm  | Innenputz                            | 1,50 cm  |
| EPDM Dichtung                             | 0,5 cm   | Ziegelwand                           | 40-51 cm |
| Austrittswarm EPS W20 Gefälle- und Schutz | 20,00 cm | Innenputz                            | 1,50 cm  |
| Mauernwerk 1/2-Br                         | 0,45 cm  | <b>9. NIEDERTRIFFENDE INNENWÄNDE</b> |          |
| Stahlbetondecke                           | 20,00 cm | Innenputz                            | 1,50 cm  |
| Deckenputz                                | 1,50 cm  | Ziegelwand                           | 12,00 cm |
|   |          | Innenputz                            | 1,50 cm  |

LAGEPLAN 1:250

AUFBAUTEN



KELLERGESCHOSS

NFL: 88,05m²

## Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM GROSSEN GARTEN IN SCHÖNER GRÜNLAGE AM SCHAFBERG

### HINWEIS:

Auf Nebengrundstück wird derzeit gebaut und die Fertigstellung soll Sommer 2027 sein.

**In diesen Zeitraum wird eine Mietzinsminderung für die Wohnräume in Höhe von € 1.000,00 gewährt.**

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: großzügiger Vorraum mit Garderobe und Gäste-WC, großes Wohn-Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse mit Wienblick, vollausgestattete Küche, Schlafzimmer mit en-suite Duschbad

OG: Vorraum, drei Schlafzimmer mit en-suite Bädern und Ausgang auf Terrassen, ein Arbeitszimmer

UG: Vorraum, Ausgang in den Garten, zwei weitere (Schlaf)Zimmer, 1 Bad, WC, Wirtschafts- und Technikraum

### AUSSTATTUNG:

- neue Komplettküche
- Parkettböden
- Fußbodenheizung

- offener Kamin
  - Klimaanlage
  - Alarmanlage
  - Solarpaneele am Dach
  - ein PKW-Autoabstellplatz am Grundstück (mit funkgesteuertem Einfahrtstor) ist in der Miete inkludiert.
- Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

---

FAMILY HOME WITH BEAUTIFUL GARDEN | 6 BEDROOMS | 5 BATHROOMS | NEAR AIS & AMADEUS SCHOOL

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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

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 <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap