

Idyllische Lage - Obere Haushälfte mit Terrassen und Garten und Weitblick ins Grüne



Objektnummer: 19167

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.190,00 €
Kaltmiete	1.190,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ihr equilibria Team

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien









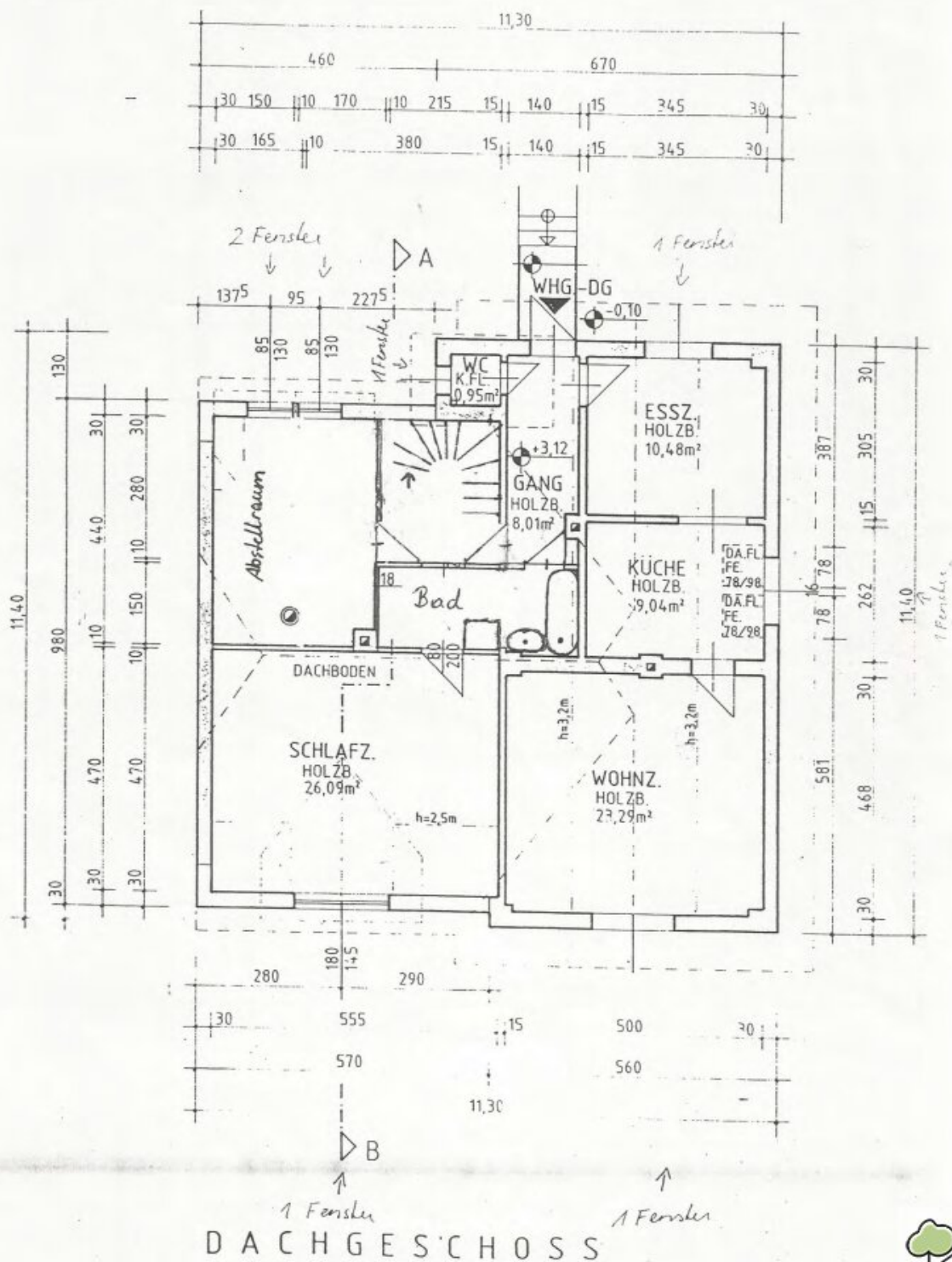




A N S I C H T

S Ü D A N S I C H T

Korrekturen: Modellraum $\Rightarrow$ Parameter/Arbeitsplaner



Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt die obere Hälfte (Obergeschoss) eines Einfamilienhauses in Kierling. Ein separater Eingang ist vorhanden, sodass es sich mehr anfühlt wie eine eigenständige Wohnung in einem Haus. Die zweite, untere Haushälfte wird aktuell von einer Familie mit Kindern bewohnt. Somit ist dies ein ideales Zuhause für eine Familie!

Die sonnige Familienwohnung im DG verfügt über einen herrlichen Fernblick und den neuen Bewohnern steht ein eigener Garten (rd. 200 m²) mit Baumbestand, sowie eine Gartenhütte und zwei Terrassen zur Verfügung. Eine ebenerdige Abstellmöglichkeit für Fahrräder steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Das Haus selbst wurde 1925 erbaut und mehrfach saniert. Zuletzt wurden 2001 neue Holzfenster eingebaut, der Dachstuhl und die Eindeckung überarbeitet. Im Badezimmer wurde eine Dusche und eine Badewanne eingebaut sowie weitere Sanierungen durchgeführt.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschgelegenheit und Waschmaschine
- Esszimmer
- Küche
- Großes Elternschlafzimmer mit Ofen und Arbeitsplatz/Arbeitsbereich und gemütlicher Sitzecke
- Wohnzimmer

- Großes Kinderzimmer mit ausreichend Platz für 2 Kinder

Beheizt wird das Haus mittels Gas (Therme) mit getrennter Abrechnung für beide Einheiten (EG und DG Wohnung). Ebenfalls wird der Strom getrennt verrechnet.

Ebenfalls besteht die Möglichkeit den Kamin mit Feststoffen zu beheizen.

Monatliches Akonto von **rd. 400 Euro für BK, Strom und Gas** (Abrechnung am Jahresende je nach tatsächlichem Verbrauch). Dieser Betrag kommt zum Mietzins noch hinzu. D.h. es kommen hier keine weiteren Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom hinzu!

Infrastruktur:

In Gehdistanz erreichen Sie die Bushaltestelle. Mit dem Bus gelangen sie in wenigen Minuten zum IST-Campus oder zum Bahnhof Kierling. Von dort bringt Sie sowohl die S-Bahn oder der Bus Nr. 400 in ca. 10-15 Minuten in die Wiener Innenstadt.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <3.000m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap