

Familienhit - Gepflegtes Reihenhauses in Tullnerbach-Lawies



Garten Richtung Haus

Objektnummer: 95227

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Nutzfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	111,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

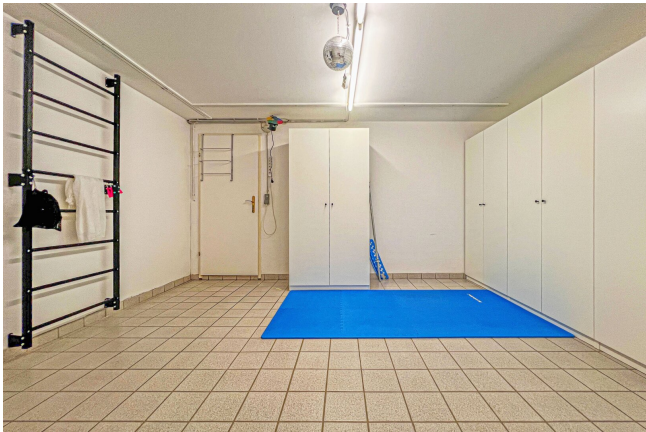
Ihr Ansprechpartner

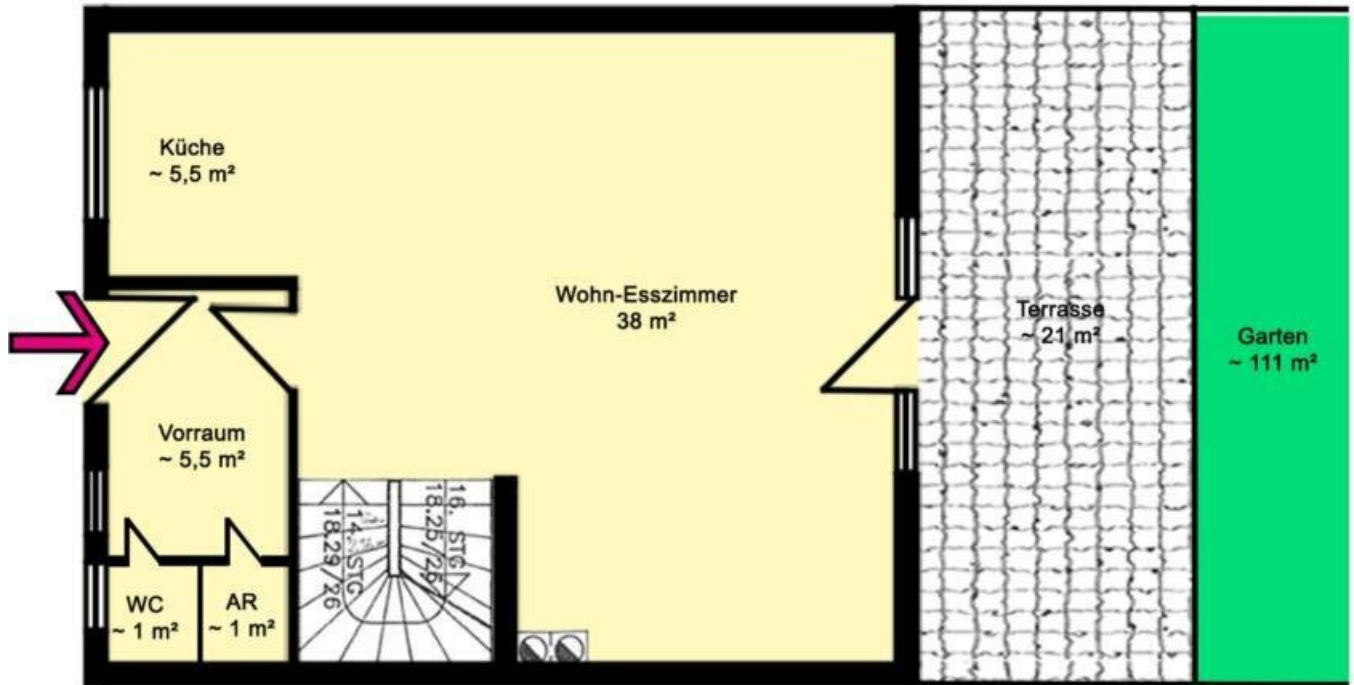


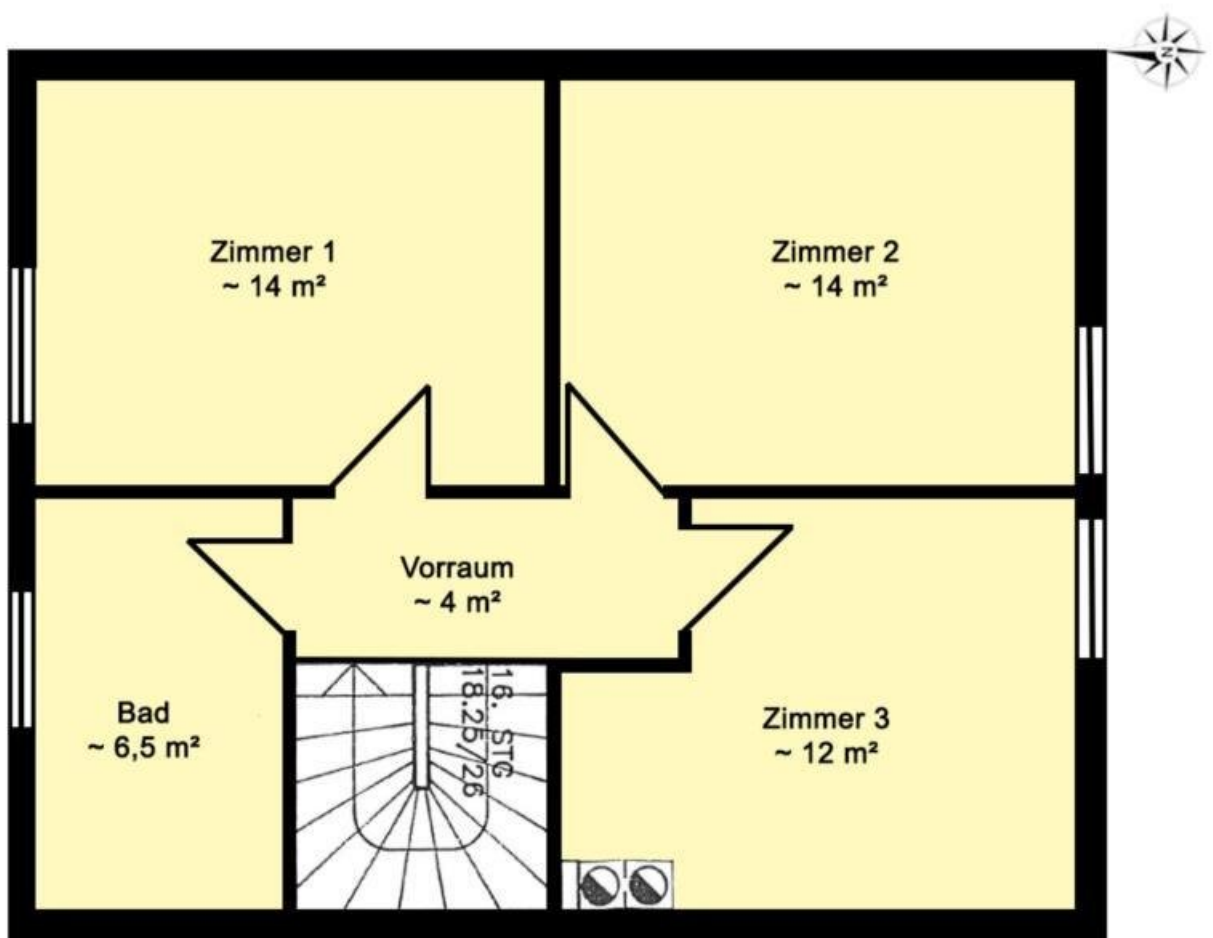


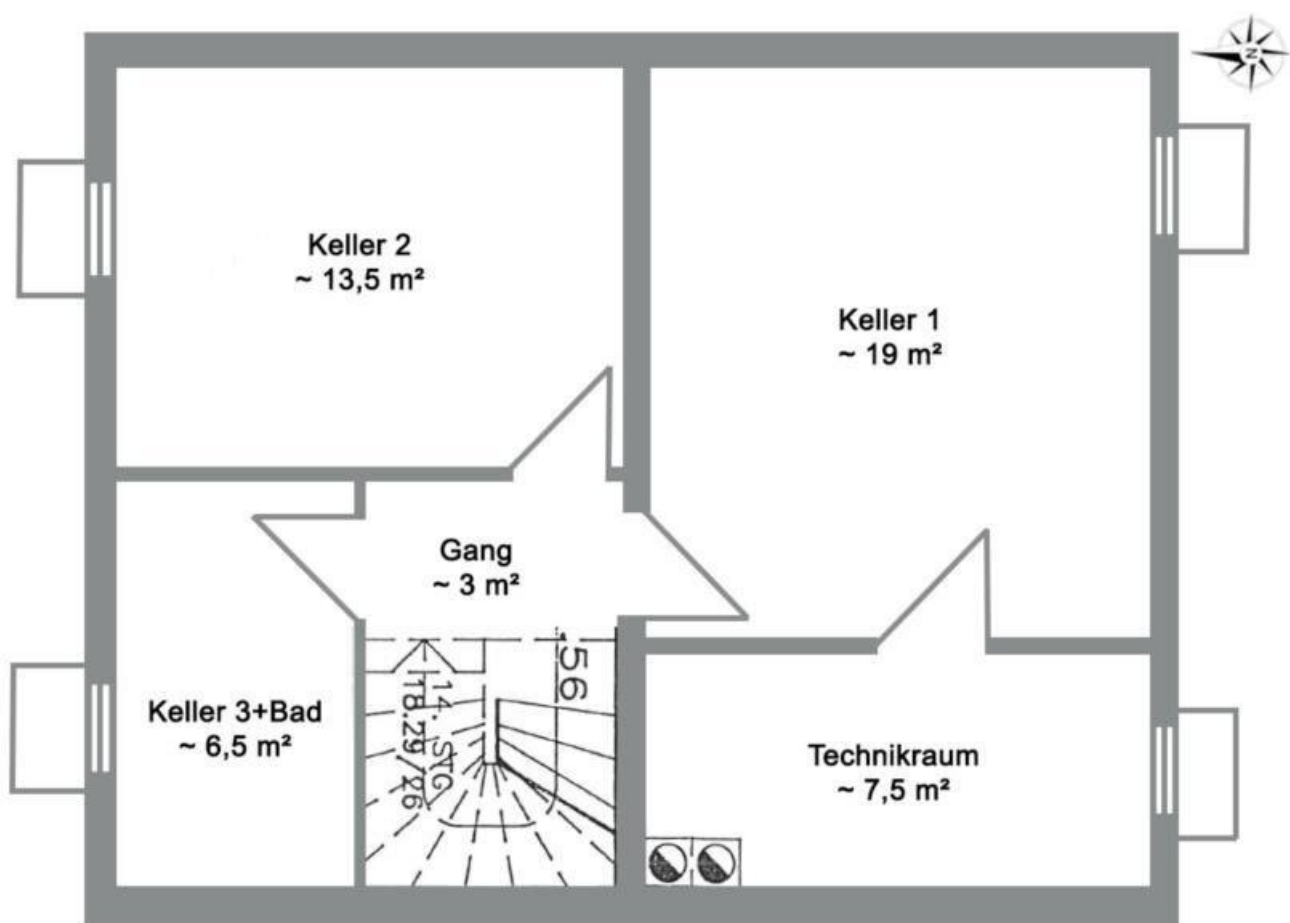












Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus mit Südausrichtung befindet sich in wunderschöner sonniger Grünlage unweit vom Zentrum der Marktgemeinde Tullnerbach entfernt.

Infrastruktureinrichtungen der beiden Gemeinden Tullnerbach und Pressbaum (Gemeindezentrum, Ärzte, Banken, Nahversorger, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) sind ebenso wie die Wiener Stadtgrenze bequem in wenigen Autominuten zu erreichen. Der Kindergarten Tullnerbach und der Bahnhof Tullnerbach–Pressbaum mit direkter Verbindung nach Wien und St. Pölten, sowie auch die Schulbushaltestelle Richtung Norbertinum, liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Der Westbahnhof ist in ca. 20 Minuten und der Stephansplatz in ca. 30 Minuten mit dem Zug erreichbar.

Über einen kleinen Vorgarten gelangt man ins Erdgeschoß des Reihenhauses. Vom zentralen Vorraum ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Sonnenterrasse mit Markise und Garten und die offene Tischler-Einbauholzküche mit Siemens Markengeräten erreichbar. Im liebevoll angelegten Garten gibt es ein Gartenhäuschen sowie einen Geräte- und Abstellraum. Eine Pipelife-Bewässerungsanlage erleichtert die Begießung. Ein separates WC ist ebenfalls im Erdgeschoß vorhanden.

Eine Holzterasse führt in das Dachgeschoß, wo sich 3 Zimmer und ein Bad mit WC und Wanne befinden.

Im Vollkeller, der als Wohnkeller ausgebaut wurde, gibt es ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie neben dem Technikraum noch zwei weitere Räume, ein Gästezimmer und einen Fitnessraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung (Fußbodenheizung), 2019 wurde ein Vaillant eco Compact VSC Brennwert-Kombikessel eingebaut. Eine Jablotron Oasis Alarmanlage ist installiert.

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet vergeben, wobei eine Verlängerungsmöglichkeit besteht. Der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten, MwSt., Wartung der Therme, der Alarmanlage und der Bewässerung beträgt € 1.990,--. Der Strom- und Gasverbrauch, sowie Telefon- und Internetgebühren sind direkt mit dem Anbieter abzurechnen.

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 <500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap