

**\* Der nächste Sommer kommt bestimmt - Gartenwohnung  
mit Pool ! I MB IMMOBILIEN \***



**Objektnummer: 4077**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Bajer**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien







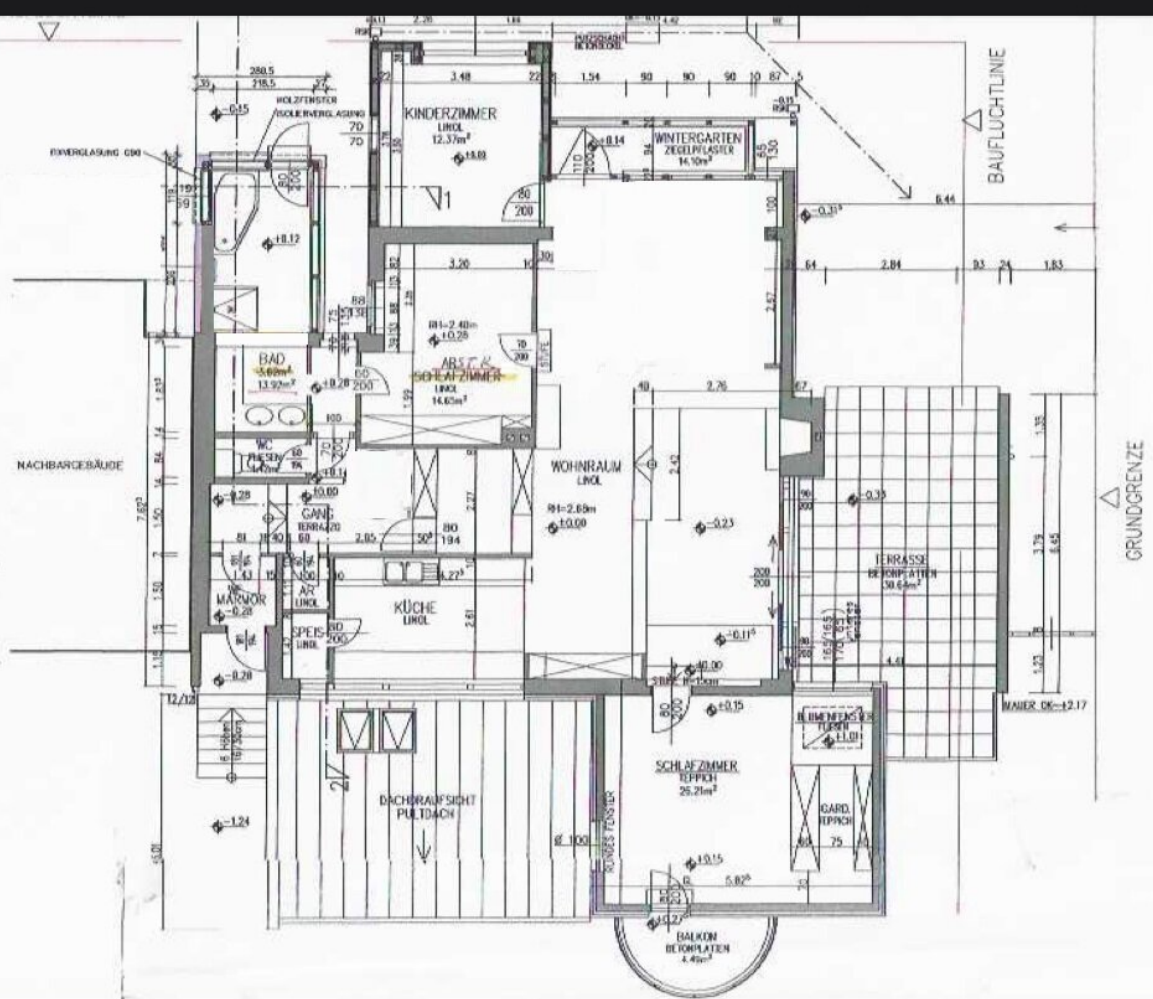
















## Objektbeschreibung

**Traumhafte Gartenwohnung in traumhafter Grün - Ruhelage in Neustift !**

Die charmante Gartenwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ruhelage mit lauschigem Garten und Pool befindet sich in einem modernen Zweifamilienhaus und erstreckt sich über die ganze Ebene des 1. Stocks ! Aufgrund der Hanglage gehen Sie jedoch von Ihrem Wohnbereich direkt und eben in den Garten.

Die Ebene verfügt über ein Vorzimmer, eine moderne vollausgestattete Küche mit herrlichem Ausblick auf die Weinberge, eine Speis und ist zum Wohn-/Essbereich mit ca. 70 m<sup>2</sup> - mit offenem Kamin - geöffnet. Dem Essbereich ist ein kleiner Wintergarten vorgelagert und vom sonnigen Wohnzimmer geht es hinaus auf die windgeschützte Terrasse und in den hinteren Teil des Gartens mit Hochbeet, Rosmarin und einem Feigenbaum. Weiters befinden sich hier 2 Schlafzimmer ( eines mit Balkon ), ein weiteres Zimmer ( Ankleide/Büro/Schlafzimmer) ein herrliches Badezimmer mit Fussbodenheizung und Blick ins Grüne, sowie ein WC und ein Abstellraum.

Und für die heißen Tage des Jahres gibt es ein herrliches Salzwasser-Pool und ein Gerätehaus ( für Gartenmöbel, etc. )

Im Einfahrtsbereich befindet sich ein Carport für 1 PKW und ausreichend Platz für Fahrräder - über einen schönen, leicht ansteigenden Weg erreichen Sie die Villa.

Umgeben ist die Villa mit schönen alten Bäumen, bis hin zu einer Palme - ein kleines Salettl hat im Schatten einer mächtigen Linde auch seinen Platz gefunden. Hinter dem Haus ist auch ausreichend Platz für einen Gemüsegarten oder ein Hochbeet, für Ihr eigenes, frisches Gemüse und Kräuter.

Die darunter befindliche Wohnung wird zeitweise von den Eigentümern genutzt, wenn sie in Wien sind.

### Highlights:

- ruhige Lage nahe Neustift am Walde
- 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 2-3 Schlafzimmer
- Kamin, Kachelofen, Klimaanlage, .....
- schöner Garten mit Altbaumbeständen
- Salzwasser-Pool mit Außendusche
- Salettl
- Carport für 1 PKW am eigenen Grundstück



- Pauschalmiete inkl. Betriebskosten (exkl. verbrauchsabhängige Kosten)

**Aktuell werden Betriebskosten von € 350,00 p.M. vorgeschrieben.**

**In 5 Minuten mit dem Auto zur American International School oder 15 Minuten zu Fuß !**

**Weingärten sind hier ebenso fußläufig erreichbar, wie die dazugehörenden beliebten Heurigen, Buslinien, Schulen und Nahversorger - ein Leben fast wie auf dem Lande!**

**Eine Besichtigung sagt mehr als 1000 Worte und Bilder !**

**Bei Interesse bitte einfach melden:**

**Michael Bajer**

**Mobil: [0664/42 07 358](tel:06644207358)**

**Email: [office@mb-immobilien.at](mailto:office@mb-immobilien.at)**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Vermieter und sind daher ohne Gewähr.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap