

NEUER PREIS - Untere Haushälfte zu vermieten - Perfekte Familienwohnung mit Garten und Garage



Objektnummer: 19256

**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:	93,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

T +436641526866



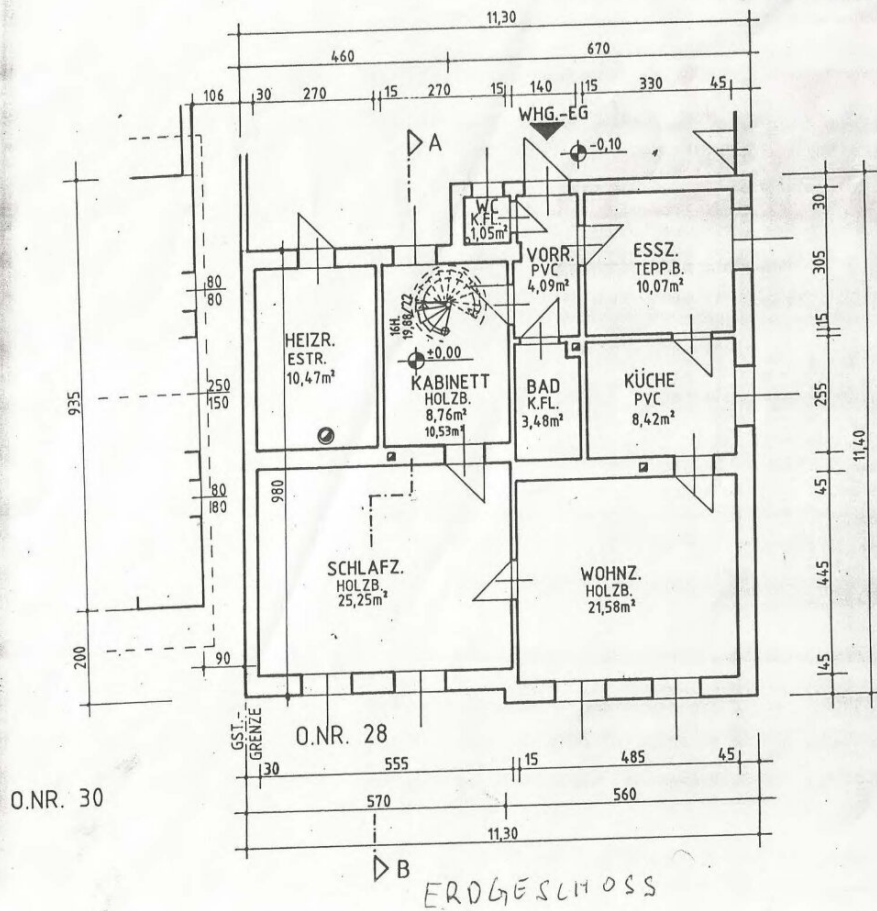








GST 410/4 B.Z. 415



Korrektur (2020)

Heizraum => Bad

Schlafz. => Wohnküche

Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt die untere Hälfte (Erdgeschoss) eines Einfamilienhauses in Kierling. Ein separater Eingang ist vorhanden, sodass es sich mehr anfühlt wie eine eigenständige Wohnung in einem Haus. Somit ist dies ein ideales Zuhause für eine Familie!

Die Familienwohnung im EG verfügt über einen guten Grundriss für eine Familie und verfügt zudem über einen kleinen Garten im vorderen Bereich des Hauses, der sich zum gemütlichen Verweilen oder zum Anbau von Blumen und Kräutern anbietet.

Auch eine Garage steht den Bewohnern der unteren Haushälfte zur Verfügung, sowie ein überdachter Außenbereich, der sich ideal als weiterer Abstellbereich anbietet.

Das Haus selbst wurde 1925 erbaut und mehrfach saniert. Zuletzt wurden 2001 neue Holzfenster eingebaut, der Dachstuhl und die Eindeckung überarbeitet.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt (somit zeigen auch die Fotos im Inserat noch den bewohnten Zustand) und wird Ende November 2025 leer und ausgemalt an neue Mieter übergeben. Somit steht einem Einzug mit Dezember nichts mehr im Wege und Sie können bereits Weihnachten in Ihrem neuem Zuhause feiern.

RAUMEINTEILUNG:

- Großes Vorzimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche/Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

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

Monatliches Akonto von **rd. 450 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.

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 <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