

## **Wohnen im Grünen: Familienidylle direkt an der AIS Vienna**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1799/116**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

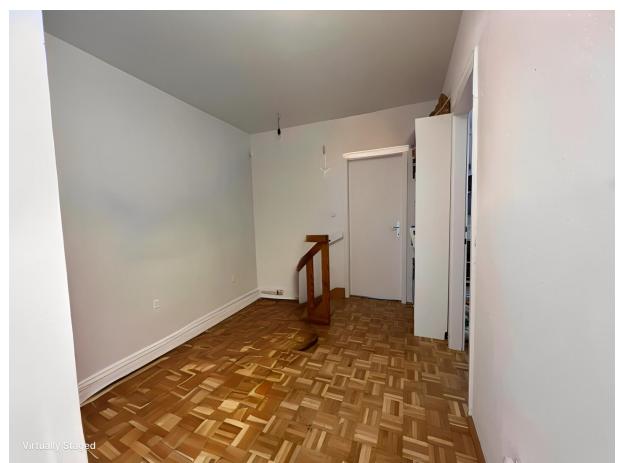
## Ihr Ansprechpartner

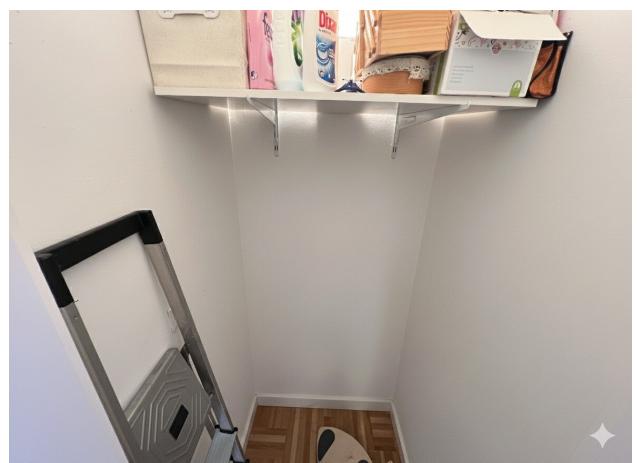
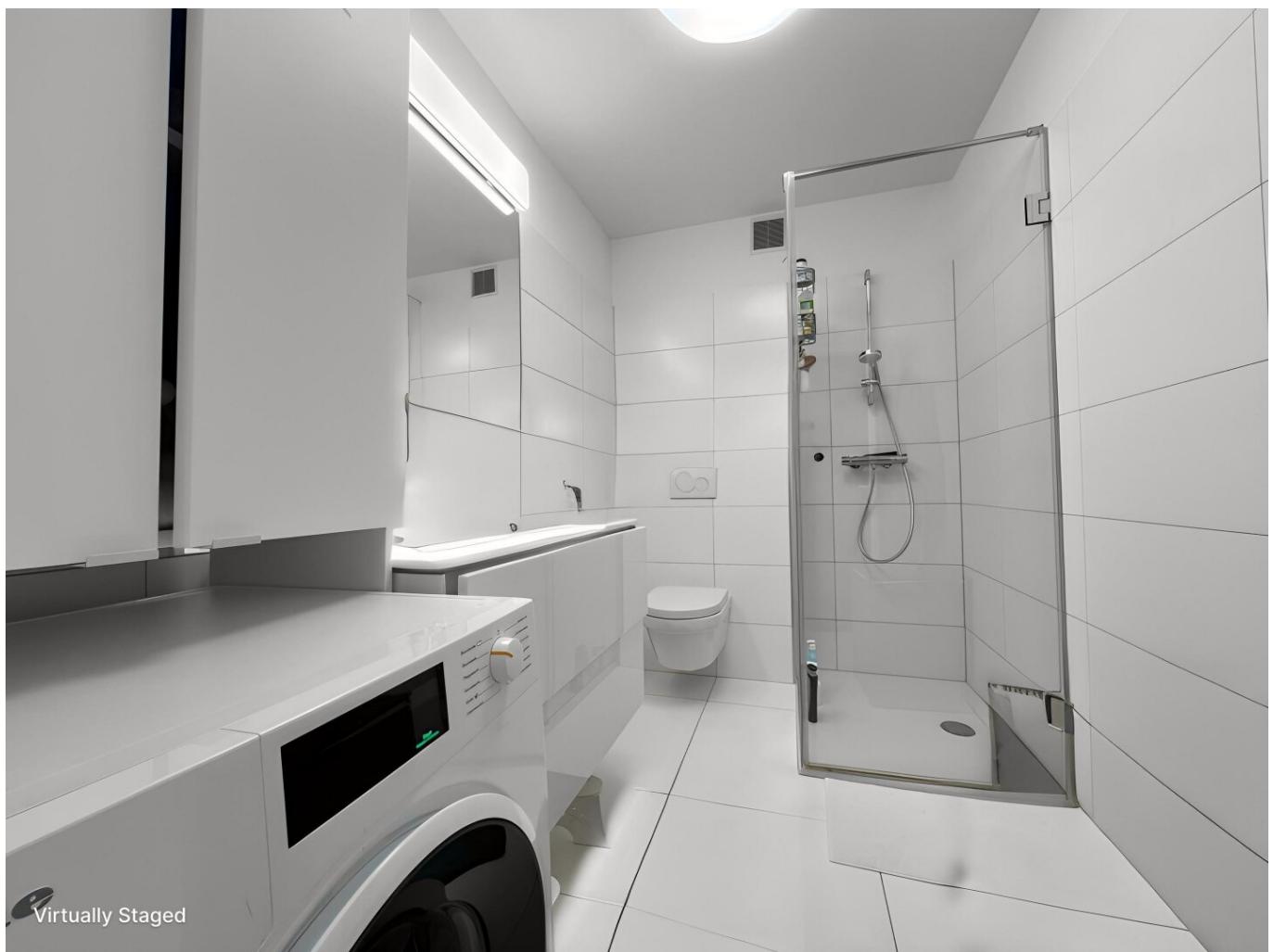














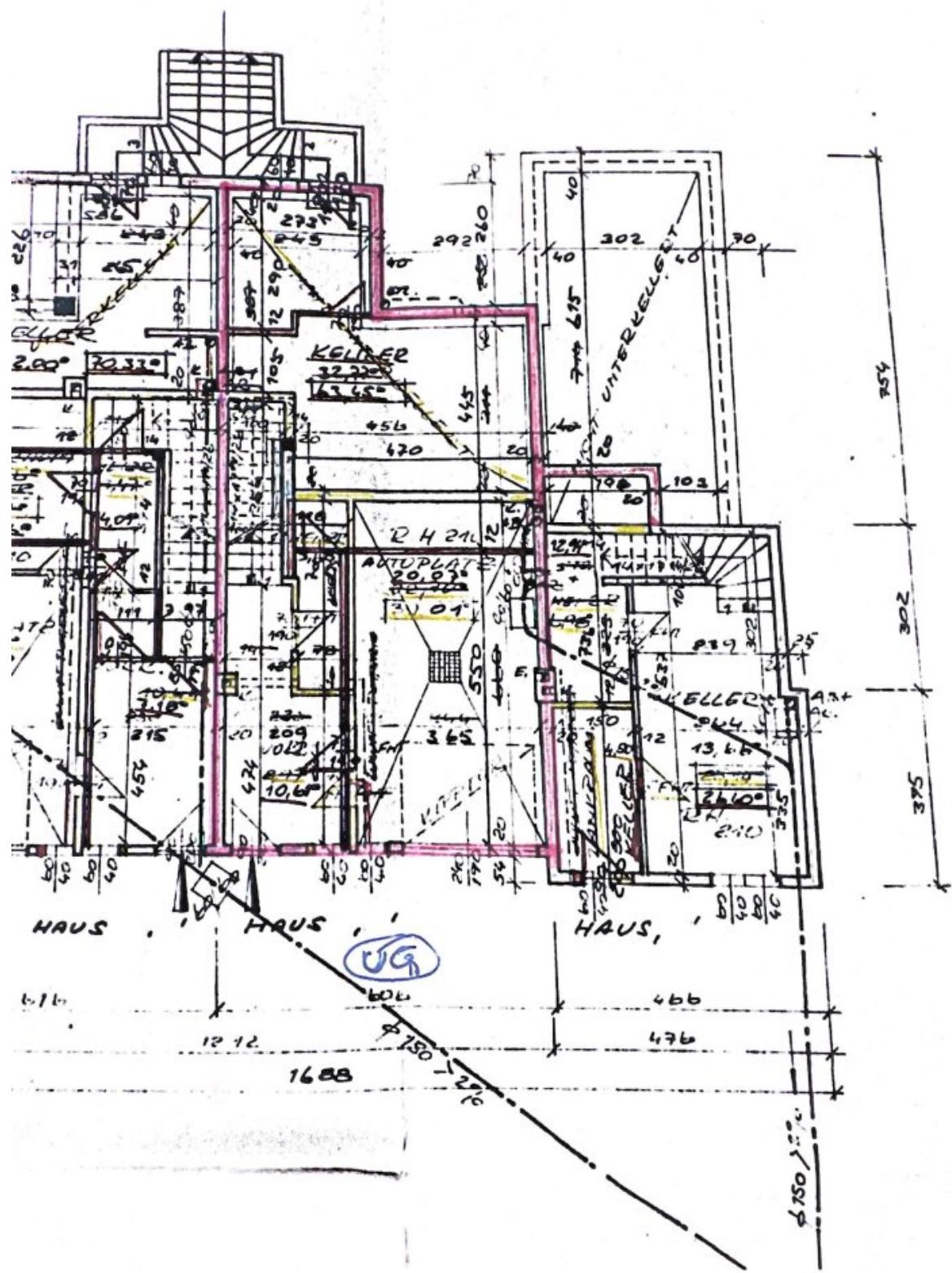




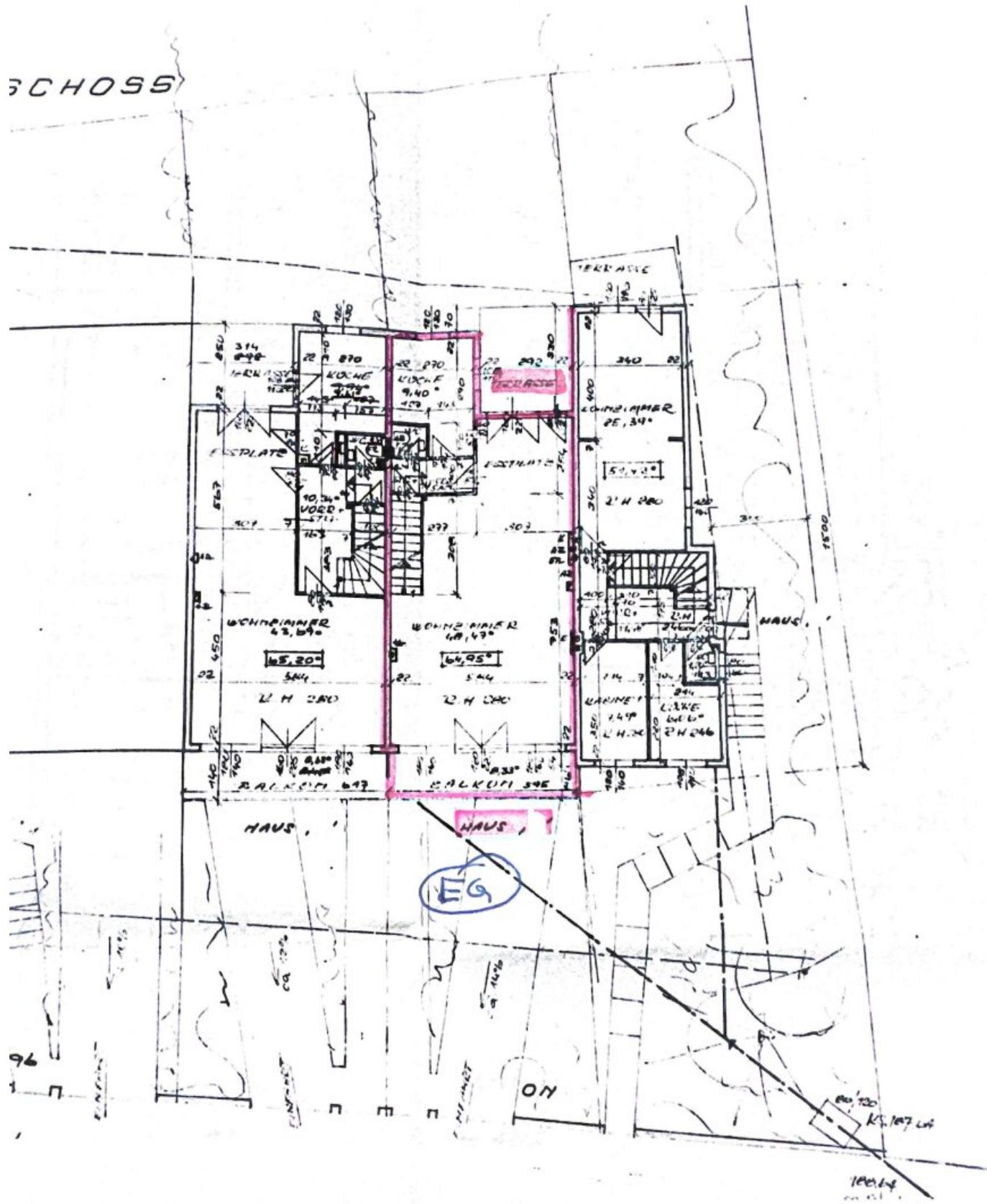
Virtually Staged



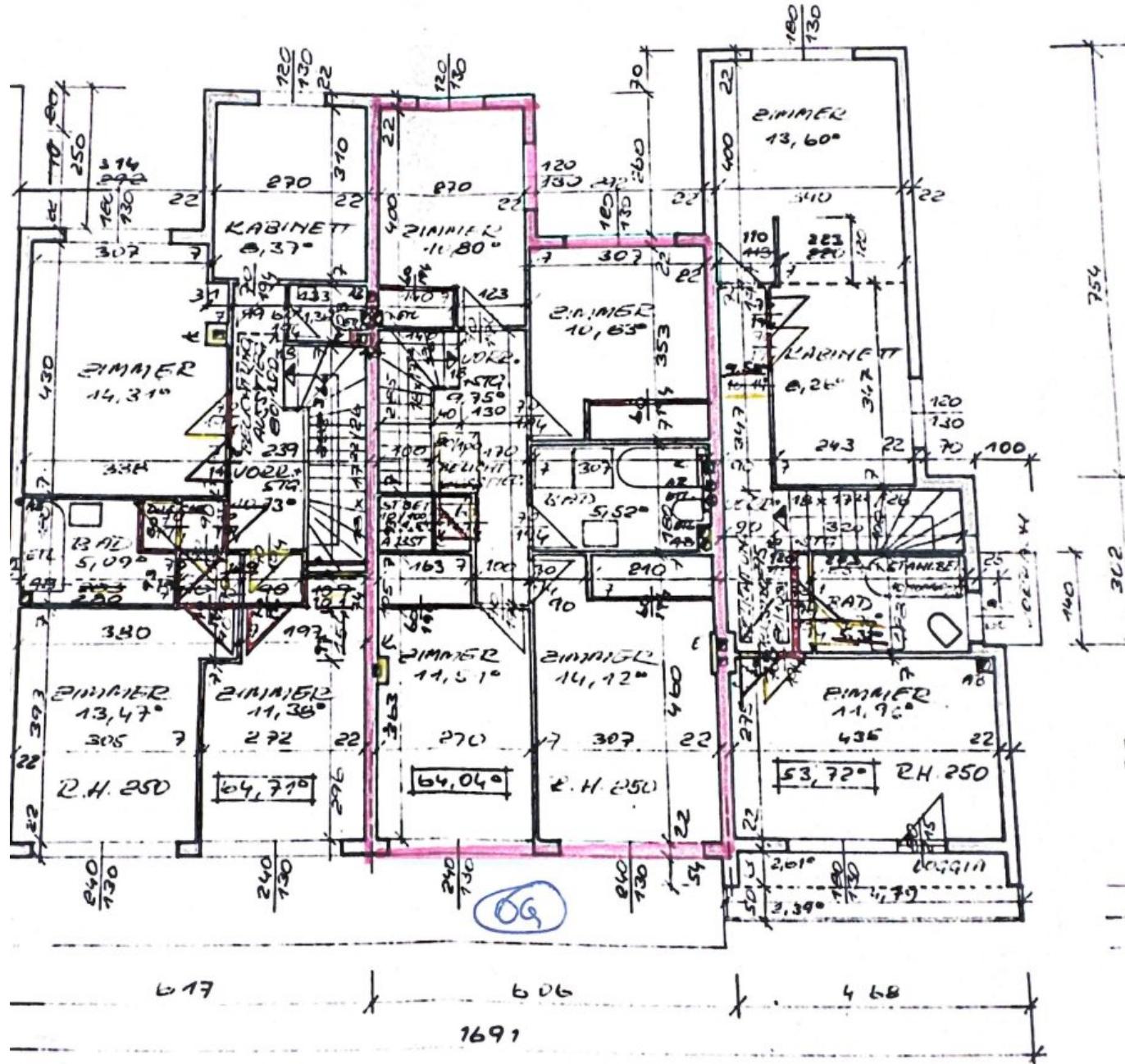




*SCHLOSS*



SCHLOSS



# Objektbeschreibung

Zur Miete steht ein großzügiges, laufend renoviertes Reihenhaus in einer der begehrtesten Grünruhelagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Dieses ca. 1972 errichtete Objekt besticht durch seine direkte Waldrandlage, den weitläufigen Garten und die unmittelbare Nähe zur „American International School“. Aktuell ist die Liegenschaft **bis zum 28.02.2026 befristet vermietet**, daher sind Besichtigungstermin nur begrenzt möglich, jedoch können Sie mit der 360-Grad-Online-Tour einen fantastischen ersten Einblick in das Haus werfen. (**LINK WIRD IN WENIGEN TAGEN FREIGESCHALTET!**)

## Zustand & Substanz

Das Haus präsentiert sich dank laufender Instandhaltungsmaßnahmen in einem äußerst ansprechenden und zeitgemäßen Zustand. Die Substanz aus dem Baujahr 1972 wurde mit Bedacht modernisiert, um heutigen Wohnkomfort zu gewährleisten. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen **Internorm-Fenster mit Dreifachverglasung**, die für optimale Isolierung und Ruhe sorgen. Die Beheizung erfolgt effizient über eine **Gaszentralheizung**, wobei die Therme im Jahr 2013 erneuert wurde.

## Raumaufteilung & Wohngefühl

Auf einer beachtlichen Nutzfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> (davon ca. 130 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche) entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das auch größeren Familien viel Platz zur Entfaltung bietet.

### Erdgeschoss & Wohnbereich:

- Das Herzstück des Hauses bildet das **große Wohnzimmer**, das durch den direkten Ausgang in den Garten, auf die Terrasse und den Balkon den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.
- Ein **Schwedenofen** sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.
- Edle **Parkettböden** unterstreichen den wohnlichen Charakter der Räume.

### Obergeschoss & Rückzugsorte:

- Insgesamt stehen **4 Schlafzimmer** zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder

Arbeitszimmer genutzt werden können.

- Das **renovierte Badezimmer** ist ein Wellness-Highlight: Es verfügt über eine moderne, bodenebene Dusche und ist mit einer komfortablen **Fußbodenheizung** ausgestattet.
- Zusätzlich sind im Haus **zwei Toiletten** vorhanden.

### Zusätzliche Flächen:

- Der **Kellerbereich/Untergeschoss** umfasst ca. 63 m<sup>2</sup> und bietet, gemeinsam mit der Eingangsebene (ca. 65 m<sup>2</sup>), enormen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Außenanlagen & Highlights

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der **ca. 250 m<sup>2</sup> große, naturbelassene Garten**. Hier grenzt das Grundstück direkt an den Wienerwald, was nicht nur für hervorragende Luftqualität sorgt, sondern auch einen idealen Ort bietet, an dem Kinder sich austoben und Erwachsene die Seele baumeln lassen können.

- **Freiflächen:** Neben dem Garten laden eine Terrasse und ein Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>) zum Verweilen im Freien ein.
- **Vorgarten:** Ein hübscher Vorgarten empfängt Bewohner und Gäste.
- **Sicherheit & Komfort:** Das Objekt ist mit einer **Alarmanlage** gesichert und verfügt teilweise über **elektrische Rollläden**.
- **Parken:** Ein eigener PKW-Stellplatz (Freiplatz) ist dem Haus zugeordnet.

### Lage & Infrastruktur

Die Lage verbindet grüne Idylle mit praktischer Stadtnähe. Die Umgebung der **Salmannsdorfer Straße** und der Neustifter Weinberge lädt zum Laufen, Radfahren und zu

ausgedehnten Spaziergängen ein.

- **Bildung:** Volksschule und Kindergarten befinden sich in der Nähe; die renommierte **American International School** ist quasi vor der Haustür.
- **Nahversorgung:** Billa und Apotheke sind mit dem Bus in wenigen Minuten bequem erreichbar.
- **Anbindung:** In ca. 13 Gehminuten erreichen Sie die Endstation der Buslinie 35A. Von dort besteht eine direkte Anbindung zur U4 & U6 Spittelau sowie zu den Straßenbahnenlinien 37 und 38 in die City.
- **Kulinarik:** Die berühmten Wiener Traditionsheurigen in der Nachbarschaft bieten beste Gastlichkeit.

## Mietkondition

- **Gesamtmiete:** € 2.999,- inkl. BK und USt.
- **HWB-Wert:** 112,8 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse D)
- **Betriebskosten:** Information auf Anfrage
- **Mietdauer:** 10 Jahre mit Verlängerungsoption
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmietzinsen

## Fazit

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus **modinem Wohnkomfort, durchdachter Architektur und ruhiger Lage** mit exzellenter Wiener Lage. Ideal für Familien, die eine ruhige und grüne Wohngegend schätzen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmakers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.