

Ab ins Grüne – Charmantes Kleingartenhaus mit Garten & Doppelgarage in ruhiger Lage



Objektnummer: 5055

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	45,00 m ²
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 201 30 23



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

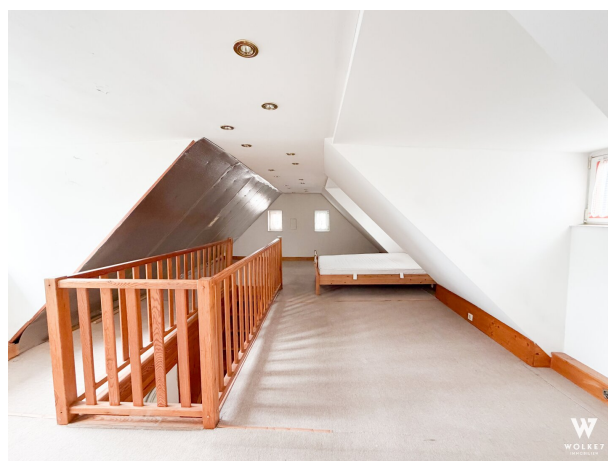
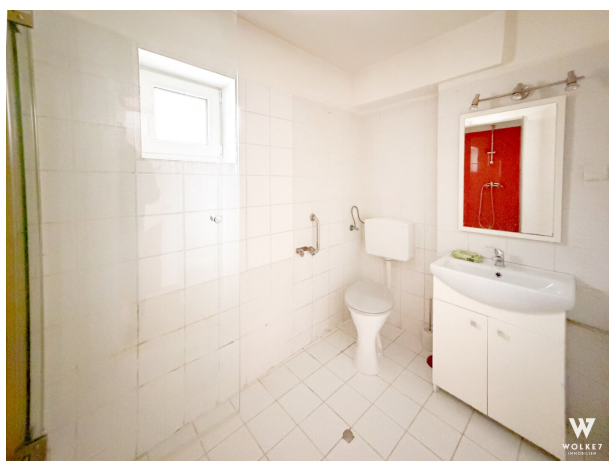
📞 +43 660 / 20 13 023

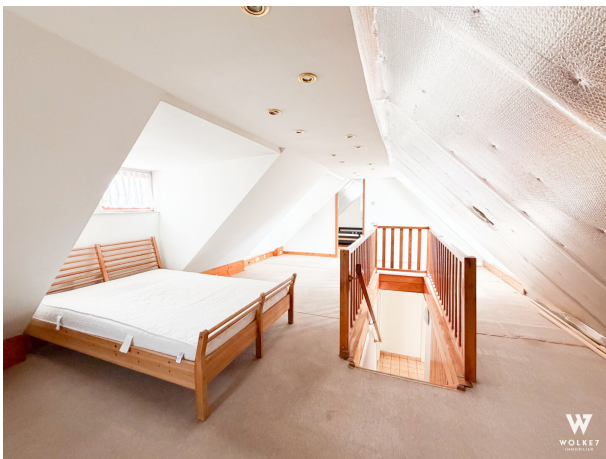
✉️ t.bereuter@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Ab ins Grüne – Charmantes Kleingartenhaus mit Garten & Doppelgarage in ruhiger Lage

Wir vergeben ein gemütliches **Kleingartenhaus auf 2 Ebenen** mit eigenem Garten (ca. 45 m²) sowie einer **Garage für 2 PKWs** – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen im Grünen schätzen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Vorraum, großzügiges Wohnzimmer, separate Küche inkl. Elektrogeräte und Sitzgelegenheit, Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Wohnzimmer sorgt eine **elektrische Fußbodenheizung** für angenehme Wärme. Zusätzlich ist das Haus mit **elektrischen Heizkörpern** ausgestattet.

1. Stock:

Zwei Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen – gemütlich und hell.

Keller:

Zusätzliche Fläche vorhanden (bedingt nutzbar).

Der ca. 45 m² große **Eigengarten** lädt zum Entspannen, Grillen oder einfach zum Abschalten vom Alltag ein. Die **Garage mit Platz für 2 PKWs** rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – stellen Sie hierfür bitte direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Key Facts:

- Kleingartenhaus auf 2 Ebenen
- 2 Schlafzimmer

- Separate Küche inkl. Elektrogeräte
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Elektrische Heizung
- Teilweise Fußbodenheizung (Wohnzimmer)
- Eigengarten ca. 45 m²
- Garage für 2 PKWs
- Keller (bedingt nutzbar)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an. Senden Sie uns dazu eine Anfrage – Sie werden in den kommenden Tagen per E-Mail mit allen Details zum Termin informiert.

Wichtige Information:

Voraussetzungen für das Zustandekommen eines gültigen Mietvertrages sind:

- Meldezettel
- Die letzten 3 Einkommensnachweise
- Gültiger Lichtbildausweis

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

Monatsmiete: 1.200 Euro (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom/Heizung/Internet)

Kaution: 7.200 Euro (6 Monatsmieten)

Mietvertrag befristet auf 3 Jahre (mit Option auf 5 Jahre Befristung)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap