

## **MIETHAUS mit Vollkeller, Südterrasse, Garage und großem Garten**



**Objektnummer: 6556/160**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2301 Oberhausen        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 168,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Keller:</b>           | 138,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.750,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.750,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.750,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
io.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80  
H +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









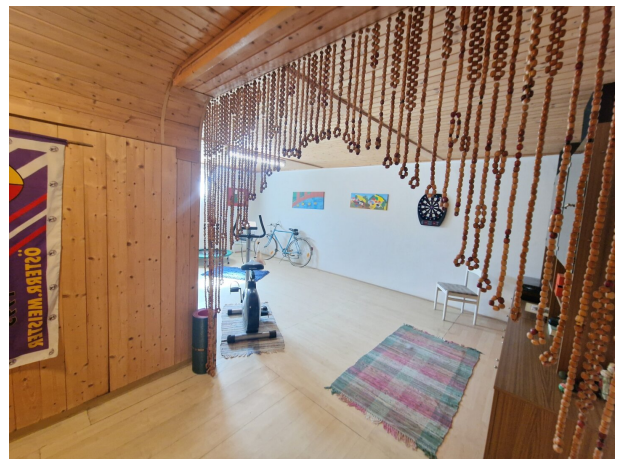












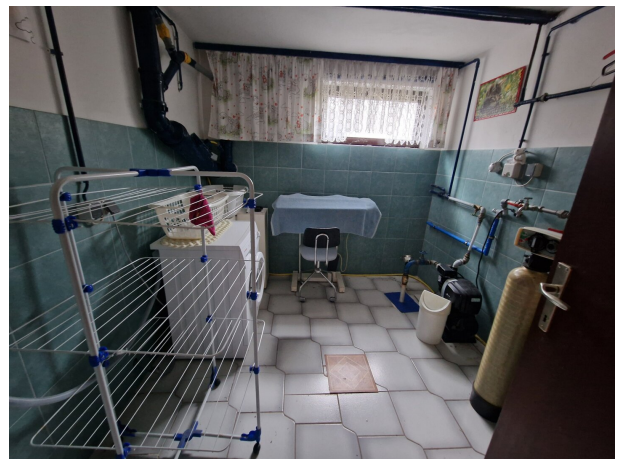




















**erho** Immobilien  
ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)



## Objektbeschreibung

### Einfamilienhaus mit großem Garten, Vollkeller & Südterrasse in 2301 Wittau / Oberhausen

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Wittau (Gemeinde Groß-Enzersdorf) steht **ab sofort zur Vermietung**. Es bietet großzügigen Wohnkomfort auf ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 138 m<sup>2</sup> Vollkeller – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen mit hohem Platzbedarf.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 819 m<sup>2</sup> großen Grundstück und punktet mit einem gepflegten Garten, einer überdachten Südterrasse (ca. 26,25 m<sup>2</sup>) sowie einer Garage mit elektrischem Tor.

### Raumaufteilung im Überblick

- **Erdgeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>):** Großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, geräumige Küche mit Essbereich, 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche & Wanne, separates WC, großzügiger Vorraum mit Stiegenaufgang.
- **Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>, ausgebaut):** Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein großer Hobbyraum und ein Werkraum – flexibel nutzbar als Home-Office oder Kinderbereich.
- **Vollkeller (ca. 138 m<sup>2</sup>, voll ausgebaut):** Hobbyraum, Werkstatt, Lagerraum, Waschküche, Saunaraum mit Dusche und Badezimmer sowie eine praktische Kellerküche mit direktem Gartenzugang.

### Ausstattung & Highlights

- **Behaglichkeit:** Gasheizung mit Fußbodenheizung.
- **Komfort:** Kunststofffenster mit Fliegengittern, Brunnen- & Ortswasser, Garage mit Elektro-Tor.
- **Lage:** Absolute Ruhelage mit hoher Lebensqualität, Nähe zur Lobau und dem Donau-Oder-Kanal.



## Mietkonditionen

- **Monatliche Miete:** € 1.750,–
- **Kaution:** 3 Monatsmieten
- **Befristung:** nach Vereinbarung
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

**Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Kontakt:** Anita Hosmann – ERHO Immobilien ? 0664 / 188 27 80 ? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at) ? [www.erho.at](http://www.erho.at)

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 <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <7.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Bank <3.500m



Geldautomat <3.500m

Polizei <4.000m

Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap