

Elegantes , modernes Refugium mitten im Grünen



Objektnummer: 11121

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,43 m ²
Nutzfläche:	101,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	14,20 m ²
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Provisionsangabe:	

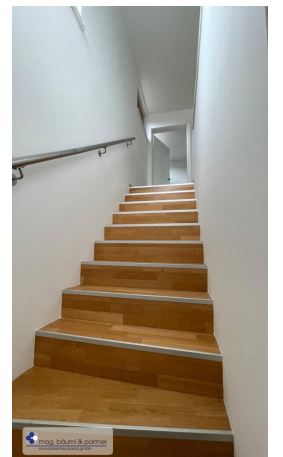
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



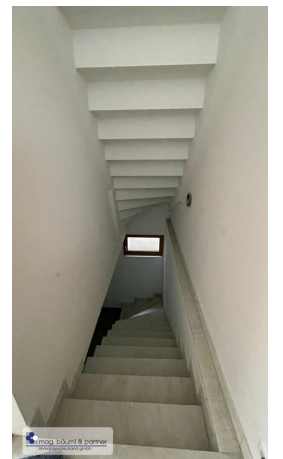
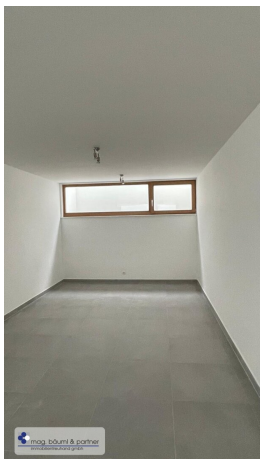
Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5













LAGEPLAN M = 1 : 250



318/18

320/6

EZ 726
STADT WIEN (ÖFFENTLICHES GUT)
1082 RATH-AUS

EZ 839
HÖLSCHÉ A. CA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4
HÖLSCHÉ CLAUDIA
1120 STENACKBERG. 4/2/7
MUCH-LURKE VERONIKA
1190 KRÖTTENBACH-STR. 307/2/2, WIEN

EZ 839
HÖLSCHÉ A. CA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4
HÖLSCHÉ CLAUDIA
1120 STENACKBERG. 4/2/7
MUCH-LURKE VERONIKA
1190 KRÖTTENBACH-STR. 307/2/2, WIEN

354/46 EZ 725
STADT WIEN (ÖFFENTLICHES GUT)
1082 RATH-AUS

354/48

354/47

1,250
4,077
5,800
3,500
GER. RAUM
WIEN



354/17
EZ 791
HÖLSCHÉ A. CA
1190 SPRINGSIEDLG. 32/14/4

354/19

354/15

MUCH-LURKE VERONIKA
1190 KRÖTTENBACH-STR. 307/2/2, WIEN

353/3

EZ 790
SCHAMBERSKY DANIELA MAG.
1160 THALIASTR. 156/2 WIEN

353/9

EZ 761
LETTOWSKY JUDITH MAG.
2100 HOVENIG 10/14, KORNEUBURG

3/10

ANDREA RENATE
STR. 21/25



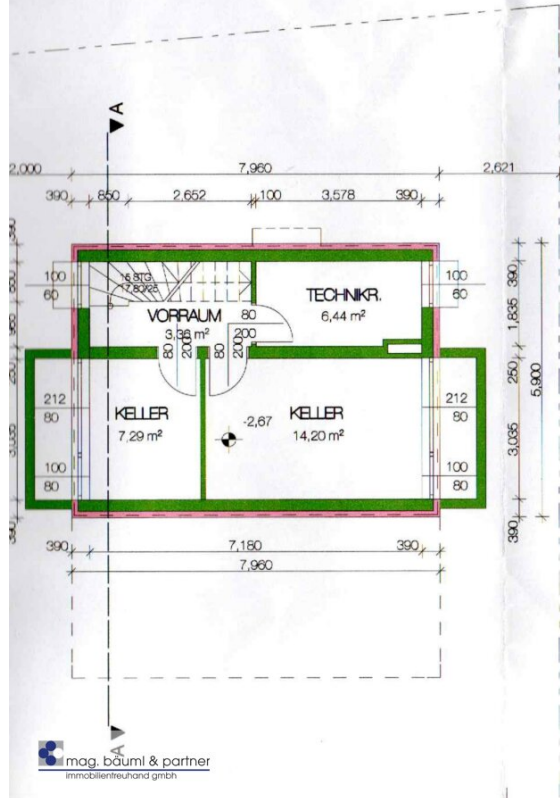
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

352/28

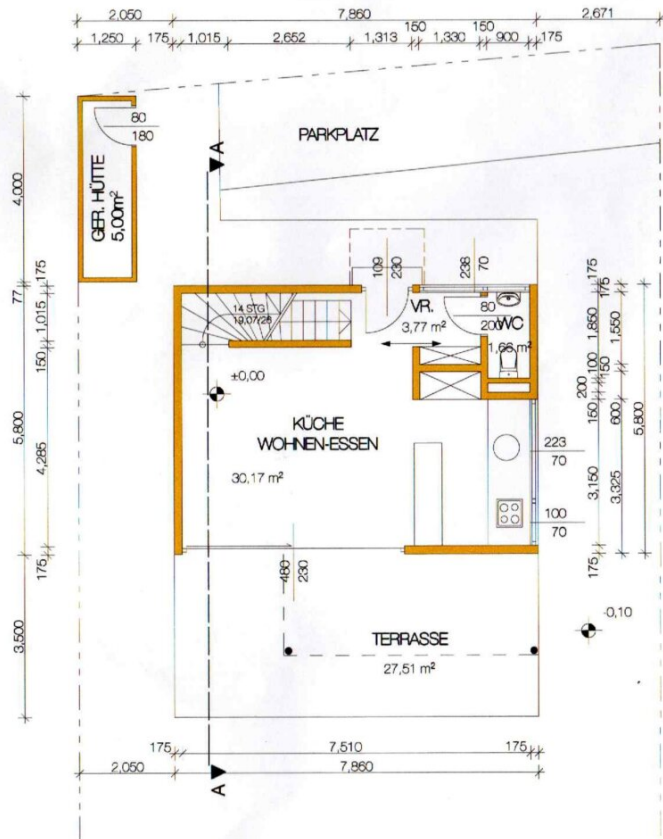
352/8

352/27

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Kleingartenhaus
- Moderne geschmackvolle Architektur
- Wohnfläche: 74,43 m²
- Gartenfläche: ca. 228 m²
- Parkmöglichkeit am Grundstück
- Parkettböden
- Fussbodenheizung
- Holzterasse
- auf jeder Ebene- Sanitär Räume mit Fenstern
- **Erdgeschoss-**: Garderobe, Wohnküche und riesiges Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- **Obergeschoss:** 2 Zimmer, Badezimmer mit Wanne in den Garten orientiert
- Heller Atelierkeller oder Homeoffice durch klugen Glas und Lichteinsatz
- wunderschöne Aussenflächen, die die Sonne einfangen

- zu jeder Tages und Jahreszeit hat man im Haus ideales Sonnenlicht.
- Beschattung vorhanden
- Garten hat angenehme Grösse, man kann gestalten, es ist kein Projekt
- angenehme Atmosphäre für Menschen- die eine lange Vermietdauer suchen.
- **Mietpreis: E 2200,00 (inkl. Müll, Grundsteuer und Ust)**

Lage:

Zwischen Sievering und Neustift am Walde am sogenannten Hackenberg gelegen

Beschreibung:

Dieses wirkliche Kleinod an Ruhe, Eleganz ist in der Kleingartensiedlung Hackenberg mitten im Grünen . Links Neustift am Walde und rechts Sievering und Grinzing .

Das Grundstück ist so gestaltet, dass es eine Parkmöglichkeit für einen Wagen gibt. Rund um das Haus sind Grünflächen in alle Himmelsrichtungen und es ist viel Platz um Blumen , Gemüse und Kräuterbeeten an geeigneter Stelle anzu legen.

Das Haus selbst ist sehr Sonnen und Licht betont geplant - es wurde von einer Künstlerin überlegt und errichtet. Ihr waren Blickachsen und eine freie Sicht wichtig.

Eine Holzsicherheitstüre lässt den Bewohner in einen Vorraum und mit Garderobe eintreten und zentral von hier geht eine freischwebende Treppe in das Atelier oder Home-office hinunter- und weiter in den zentralen Wohnraum mit einer überkompletten Küchenzeile und genug Platz für einen langen Esstisch. Die gesamte QUERFRONT ist eine Glaswand - die Sonnenlicht und Wolkenstimmungen in den Wohnraum lässt. Vor gelagert ist die Holzterasse mit Teils Überdachung und Freifläche . Das Grün des Gartens ist ein Labsal für die Augen .

Im Obergeschoss sind 2 Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne - durch Glasschiebetüren

hat es eine angenehme Leichtigkeit.

Neben dem Homeoffice oder Atelier - gibt es einen Technikraum - mit der Gas - Heizung- und noch einen Sanitärraum mit Dusche, Wc und Waschmaschinenanschluss.

Die vorgestellte Immobilie ist von angenehmer Atmosphäre lässt sich leicht einrichten und ist an langfristigen Mietern interessiert .

Mietpreis: Euro 2200,00

Der Vermieter ist KLEINUNTERNEHMER und verrechnet keine UST .

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap