

FERIENHAUS IN KLEINGARTENSIEDLUNG - MITTEN IM PRATER - GRÜNRUHELAGE - SWIMMINGPOOL



Objektnummer: 4966

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kanalwächterhausweg
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

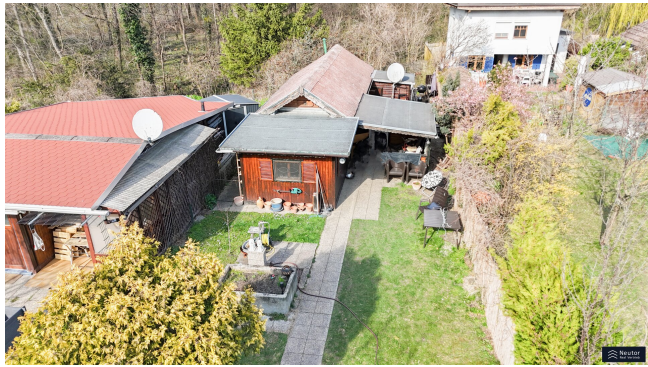
Ihr Ansprechpartner



Thomas Schuch

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13/GL
1010 Wien

T +4315323730











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein charmantes Ferienhaus in einer Kleingartensiedlung, direkt angrenzend zum Prater. Das Haus überzeugt mit einer absoluten Grünruhelage sowie mit dem großzügigen Außenbereich mit einem Swimmingpool.

Eckdaten:

Zimmer: 2

Nutzfläche: ca. 34m²

Grundstücksfläche: ca. 360m²

Bad: 1, mit Dusche und WC

Küche: ja, voll möbliert

Stock: Erdgeschoss

Swimmingpool: ja

Gartenhütte: ja, zwei

Beschreibung:

Dieses charmante Kleingartenhaus in urbaner Lage vereint Ruhe, Erholung und praktische Wohnqualität auf ideale Weise. Eingebettet in eine grüne Umgebung genießen Sie hier eine angenehme Rückzugsoase mitten in der Stadt. Beim Betreten des Grundstücks durch das Eingangstor eröffnet sich der großzügig angelegte Garten, der viel Platz zum Entspannen bietet. Ein Highlight ist der Pool, der an warmen Sommertagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Das Haus betreten Sie über die Terrasse und gelangen direkt in die funktional ausgestattete Küche. Diese verfügt über alle wichtigen Geräte sowie einen gemütlichen Essbereich, der dank der Fensterflächen hell und einladend wirkt und Platz für bis zu vier Personen bietet. Linkerhand der Küche befindet sich der Schlafraum, der ausreichend Platz für ein Doppelbett bietet und durch Tageslicht eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und direkt mit dem Essbereich verbunden, wodurch ein

harmonisches Raumgefühl entsteht. Das Badezimmer liegt im hinteren Teil des Hauses und ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Auch der Außenbereich überzeugt: Die überdachte Terrasse lädt mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Angebot durch zwei praktische Gartenhütten – eine neben der Terrasse sowie eine weitere in Poolnähe –, die ausreichend Stauraum für Gartengeräte und Zubehör bieten. Dieses Kleingartenhaus ist ideal für alle, die eine grüne Oase in der Stadt suchen. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Kosten:

Brutto HMZ: € 890,- inkl. USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Lage + Infrastruktur:

Mit Blick auf den grünen Prater wohnen Sie hier, wo sonst andere nach Erholung suchen – ideal für Familien und Sportbegeisterte. Zwischen Donaukanal und Jesuitenwiese ist das Angebot an Freizeitmöglichkeiten nahezu unbegrenzt. Die Buslinie 72A bringt Sie in knapp 4 Minuten zur U3-Station Gasometer, oder Sie spazieren rund 20 Minuten zur S-Bahnlinie S80 Haidgasse, die Richtung Hütteldorf und Aspern Nord fährt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.750m

Post <1.750m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap