

Exklusives Haus mit besonderem Charakter in Hirm | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25630

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7024 Hirm
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,56 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	300,00 m²
Gesamtmiete	1.695,00 €
Kaltmiete (netto)	1.540,91 €
Kaltmiete	1.540,91 €
USt.:	154,09 €
Provisionsangabe:	

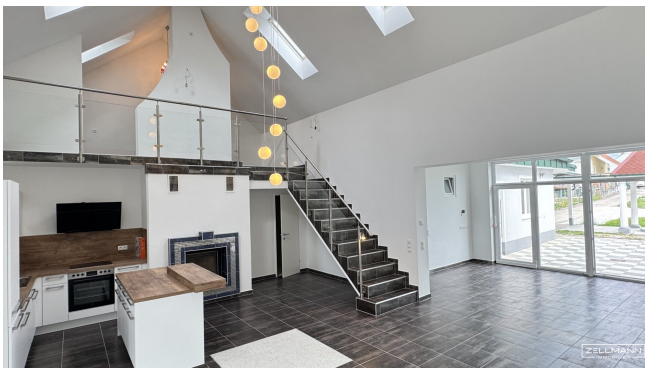
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

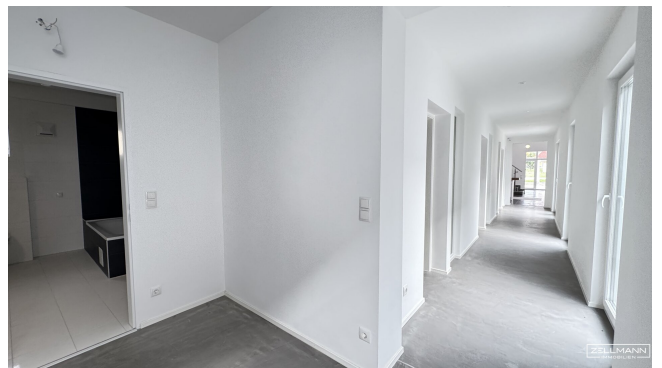












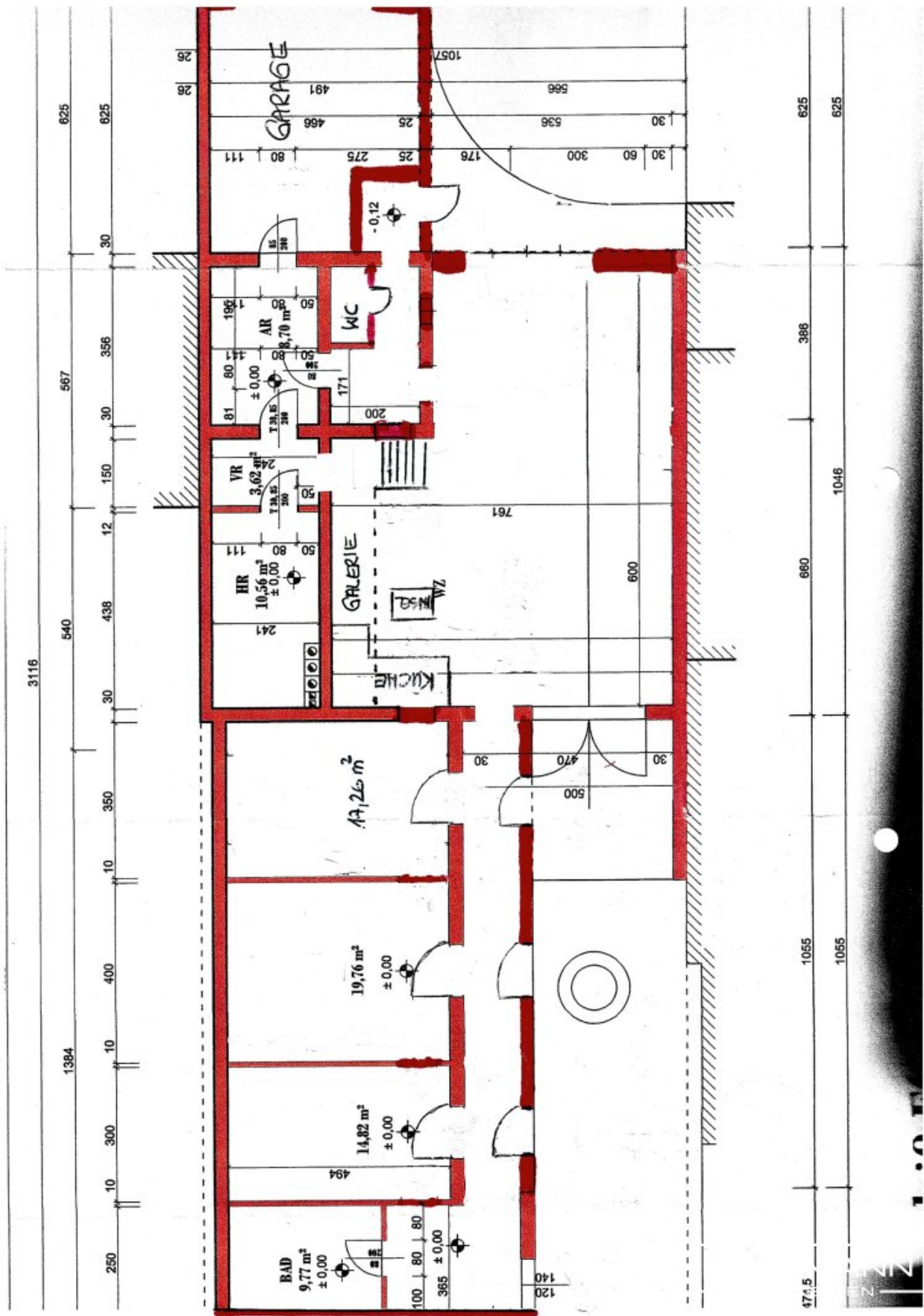












Objektbeschreibung

MIETHAUS IN HIRM – MODERNES WOHNEN MIT LOFTCHARAKTER UND GROSSZÜGIGEM GARTEN

Quick Read

- Loftartiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche
- Galerie mit ca. 20 m² zusätzlicher Nutzfläche (ideal als Office)
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den großzügigen Garten
- Drei weitere Zimmer mit vielseitiger Nutzung
- Modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Tageslicht
- Offener Kamin als zentrales Highlight
- Großzügige Garage und weitläufige Zufahrt
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Wien, Eisenstadt & Umgebung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Miethaus in Hirm besticht durch sein modernes, loftartiges Wohnkonzept und eine durchdachte Raumgestaltung, die sowohl Großzügigkeit als auch Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint.

Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche. Die fließenden Übergänge, die hohen Räume sowie die offene Galerie verleihen diesem Bereich eine besondere Leichtigkeit und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen den

direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Die stilvolle Wohnküche ist vollständig ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für kulinarische Entfaltung. Hochwertige Geräte sowie ein durchdachtes Design machen sie zu einem funktionalen und zugleich ästhetischen Mittelpunkt des Hauses.

Ein besonderes architektonisches Highlight stellt die Galerie dar, die zusätzlichen Raum schafft und sich ideal als Homeoffice, Lesecke oder kreativer Rückzugsort eignet.

Der offene Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Raumaufteilung

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt das Haus über drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch eine elegante Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche, Waschtisch sowie Tageslicht. Die Kombination aus Funktionalität und stilvollem Design schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zusätzliche Abstellräume bieten praktischen Stauraum und erhöhen den Wohnkomfort erheblich.

Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten erstreckt sich über eine großzügige Fläche und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Eine Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen.

Ergänzt wird der Außenbereich durch eine charmante Gartenhütte sowie einen Pavillon, die zusätzliche Rückzugsorte im Grünen schaffen.

Die großzügige Garage sowie die weitläufige Zufahrt bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und unterstreichen die Funktionalität dieses Anwesens.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Hirm im Burgenland – einer ruhigen und naturnahen Wohngegend mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die umliegenden Städte wie Wien, Eisenstadt, Mattersburg und Wiener Neustadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schule, Kindergarten sowie Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die Umgebung bietet zudem vielfältige

Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur.

Betriebskosten & Hinweise

Die Kosten für Strom, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr sowie Schneeräumung werden direkt mit den jeweiligen Anbietern verrechnet.

Rauchfangkehrer, Gebäudeversicherung und Abwasser werden über die Hausverwaltung vorgeschrieben.

Zusammenfassung

Dieses Miethaus in Hirm vereint modernes Design, großzügige Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung mit einem weitläufigen Außenbereich und ruhiger Lage. Die Kombination aus offenem Wohnkonzept, Galerie, Garten und praktischen Nebenflächen macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Komfort, Stil und Lebensqualität legen.

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](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap