

Elegantes Traumhaus mit Terrasse unweit der American International School



Objektnummer: 26863

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sommerhaidenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,52 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Gesamtmiete	4.500,00 €
Kaltmiete (netto)	4.090,91 €
Kaltmiete	4.090,91 €
USt.:	409,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

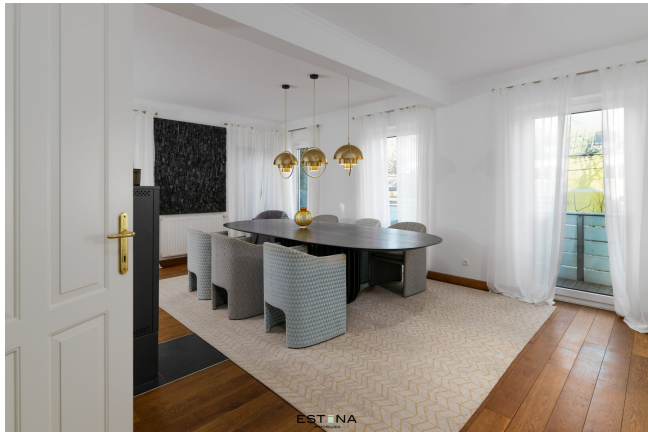
Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH

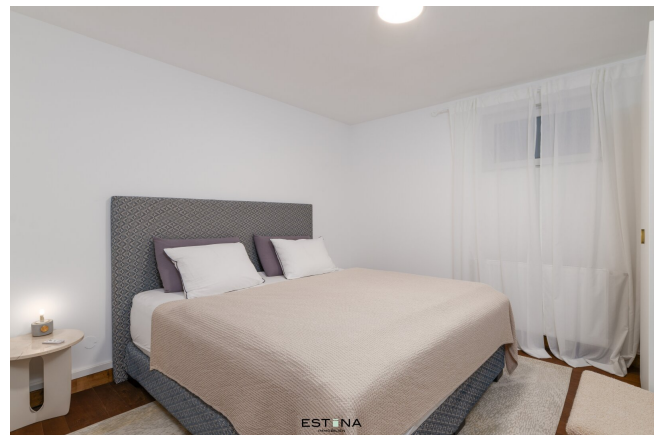




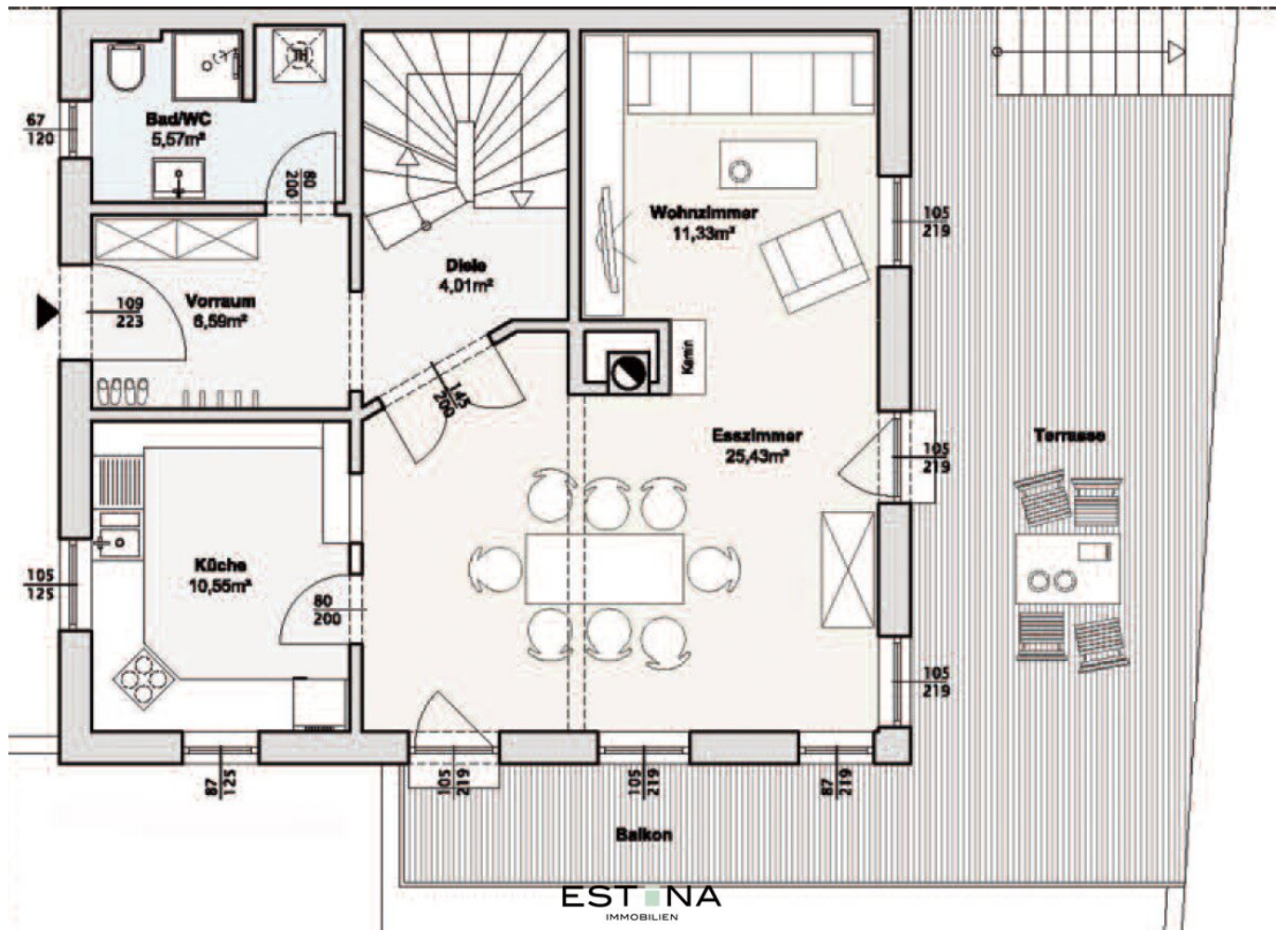


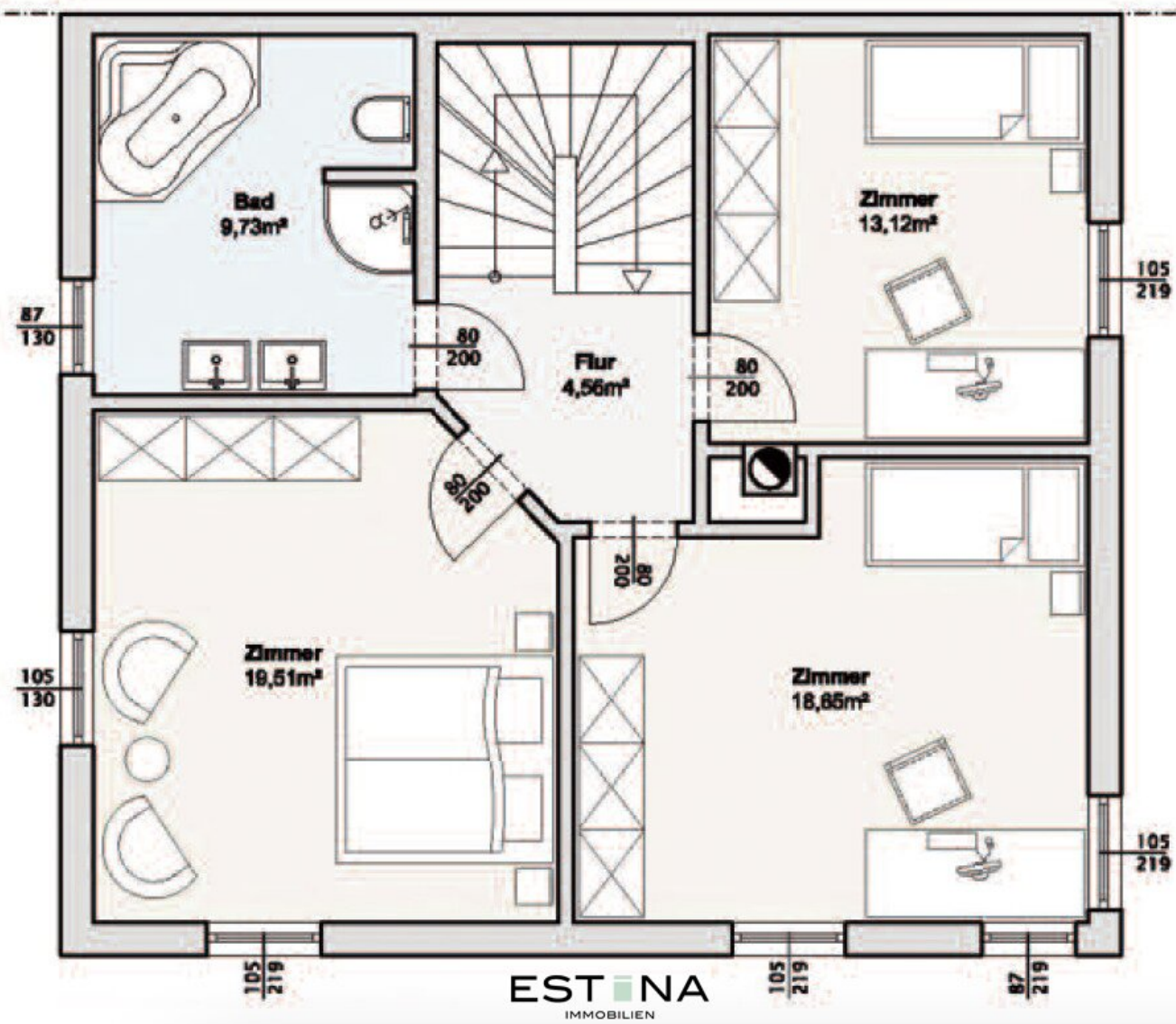




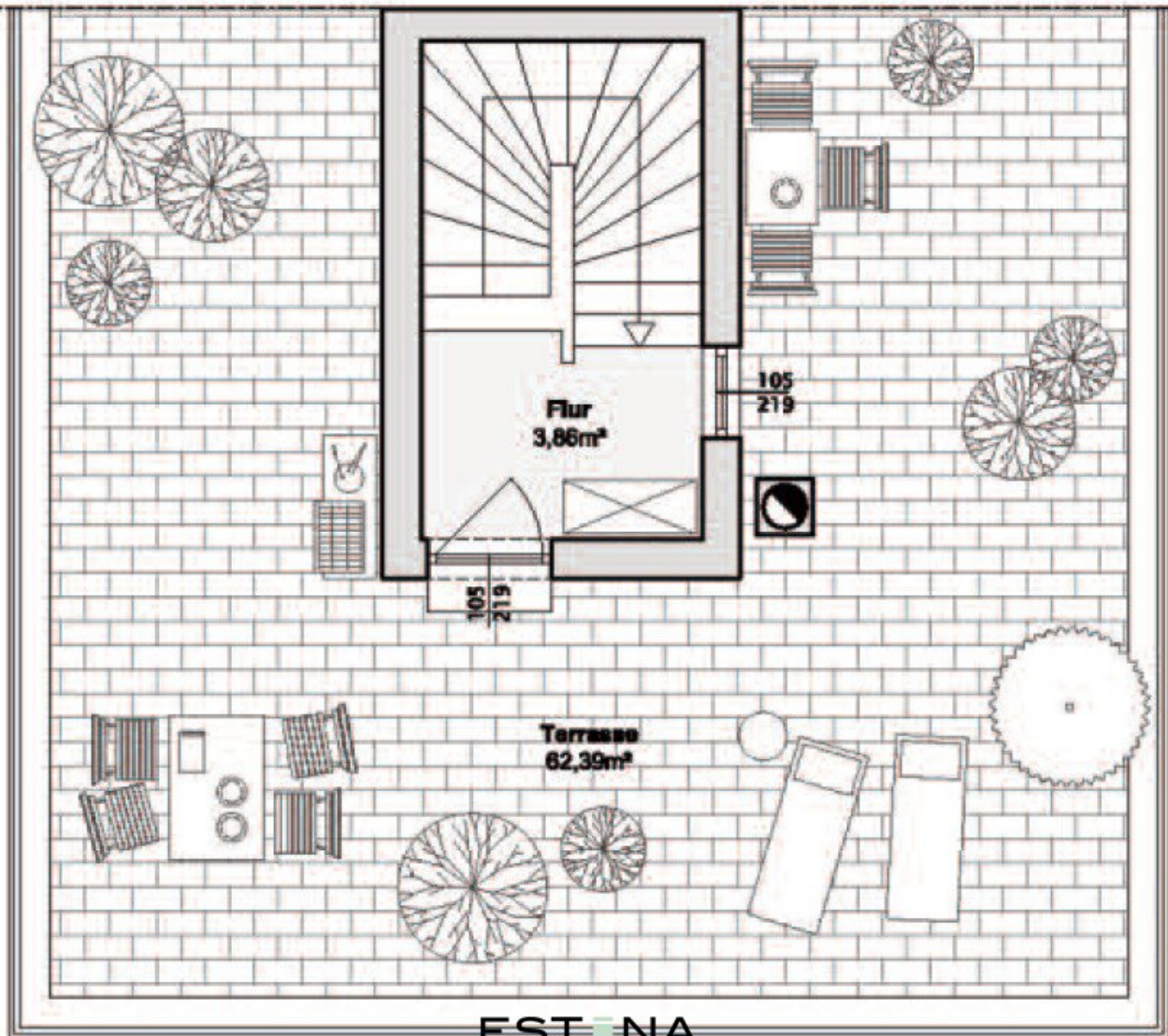




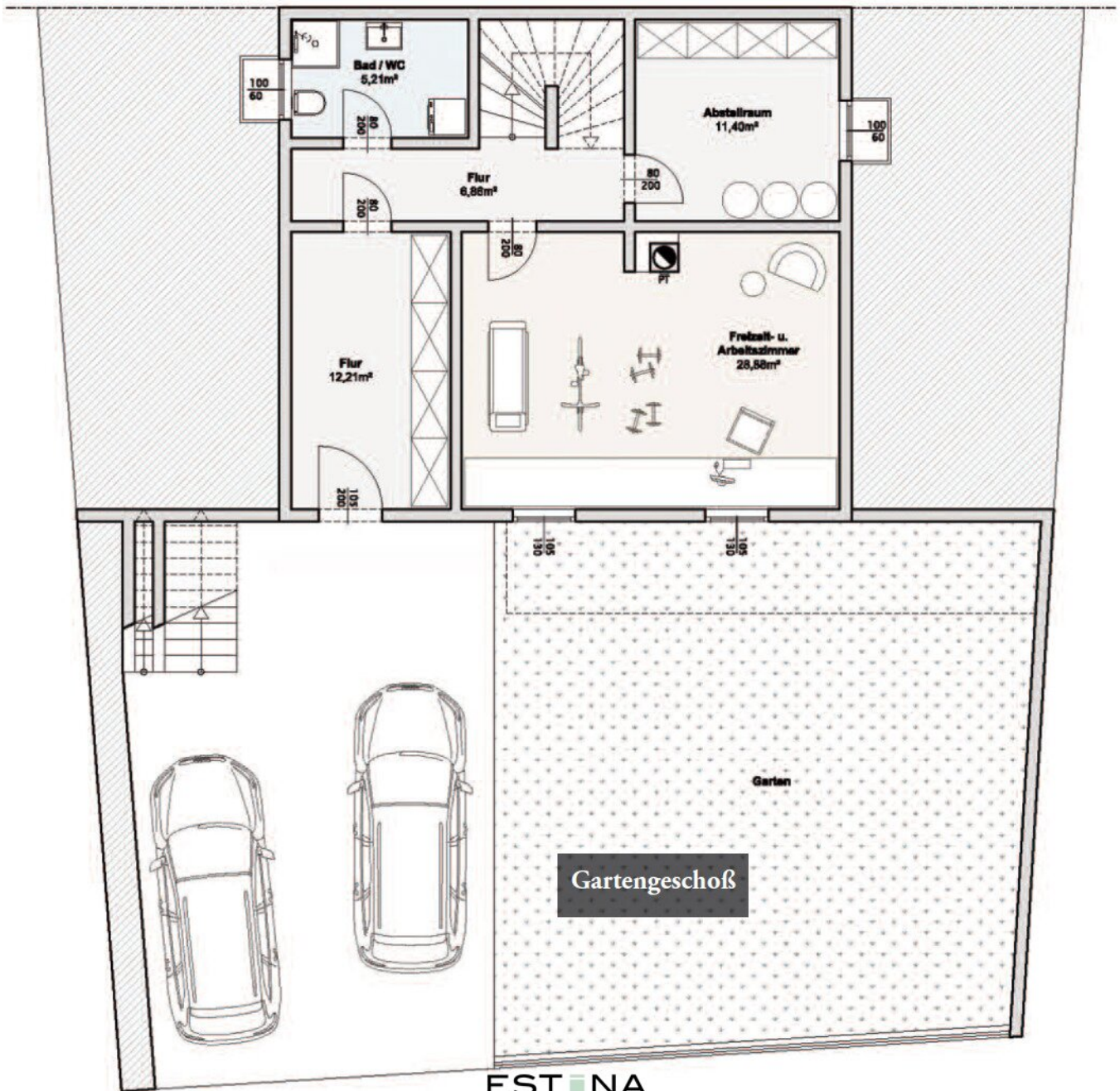




ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In **exklusiver Ruhelage, nahe der American International School**, gelangt eine großzügige Doppelhaushälfte in **Neustift am Walde** zur Vermietung. Das im Jahr 2008 errichtete Haus bietet einen **herrlichen Ausblick in die umliegenden Weingärten** und den Wienerwald. Auf insgesamt **3 Etagen und 197m²** lässt sich hier perfekt der eigene Wohnraum verwirklichen. Die **Gartenebene** könnte mit ihrem eigenen Hauseingang auch gut als kleine **Einlegerwohnung** funktionieren.

*Die Möblierung in den Fotos steht im Eigentum des vorherigen Mieters und wird nicht mit vermietet. Die neue Einbauküche verbleibt im Haus.

Sie betreten das Familiendomizil über den zentralen Vorraum auf der Wohnebene. Von dort erreichen Sie alle weiteren Räume und Stockwerke:

Wohnebene:

- Luftiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und großer Gartenterrasse
- optisch leicht abgetrennt und in das Wohnzimmer blickend liegt die geräumige neu eingebaute Küche
- Duschbad mit Gästetoilette.
- über eine Treppe sowie einen Wiesenstreifen gelangt man von der Terrasse direkt in den Wienerwald

Schlafebene:

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer inkl. Toilette
- Aufgang zur riesigen Sonnenterrasse am Dach – der perfekte Platz um mit einem Glas Wein im Jacuzzi den Ausblick zu genießen

Gartenebene:

- Zugang über die Treppe im Haus oder direkt über einen eigenen Hauseingang mit viel Stauraum im Flur
- Großer Wohnraum mit Blick zum schönen Garten
- Zimmer
- Badezimmer inkl. Toilette, das aktuell als Waschküche dient
- Gemütlicher Garten mit Morgensonne und praktischem Geräteschuppen

Das Haus selbst ist mit Alarmanlage, Radiatoren und Fußbodenheizung, Telefon/TV und Internetverkabelung ausgestattet. In der Hauseinfahrt steht den Bewohnern ein **Doppelparkplatz** zur Verfügung.

Lage:

Das Haus liegt unmittelbar am herrlichen **Naherholungsgebiet Wienerwald** und ist ein wahres **Paradies für Naturliebhaber, Jogger und Radfahrer**. Bei einem gemütlichen Spaziergang erreicht man in wenigen Gehminuten, **Neustift am Walde**, wo bekannte **Heurige wie der "Fuhrgassl-Huber" und der "Heuriger Wolff"** zu finden sind.

Im Umfeld finden Sie eine **Vielzahl an Kindergärten und Schulen**, insbesondere die unmittelbare Nähe zur American International School (AIS) ist hervorzuheben. Die öffentliche Anbindung ist durch die **Linien 43A, 43B und 35A** gegeben. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kosten:

Bruttomiete inkl. 10% USt: EUR 4.500,-

provisionsfrei für den Mieter

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.