

Family Home in Unter Sievering with Garage Parking



Objektnummer: 1990/266

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gugitzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	202,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	52,30 m ²
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	3.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits

Vienna Housing Service
Negerlegasse 2
1020 Wien

T 06648328757



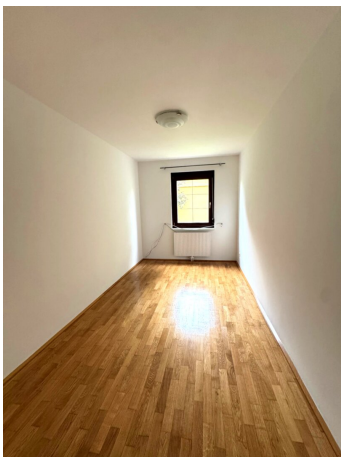








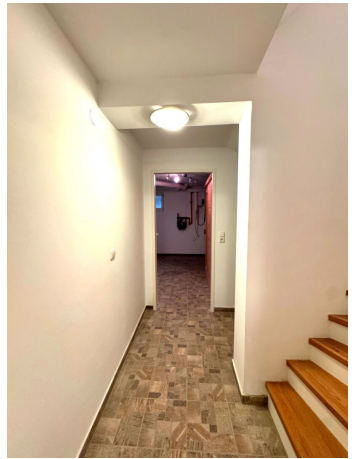






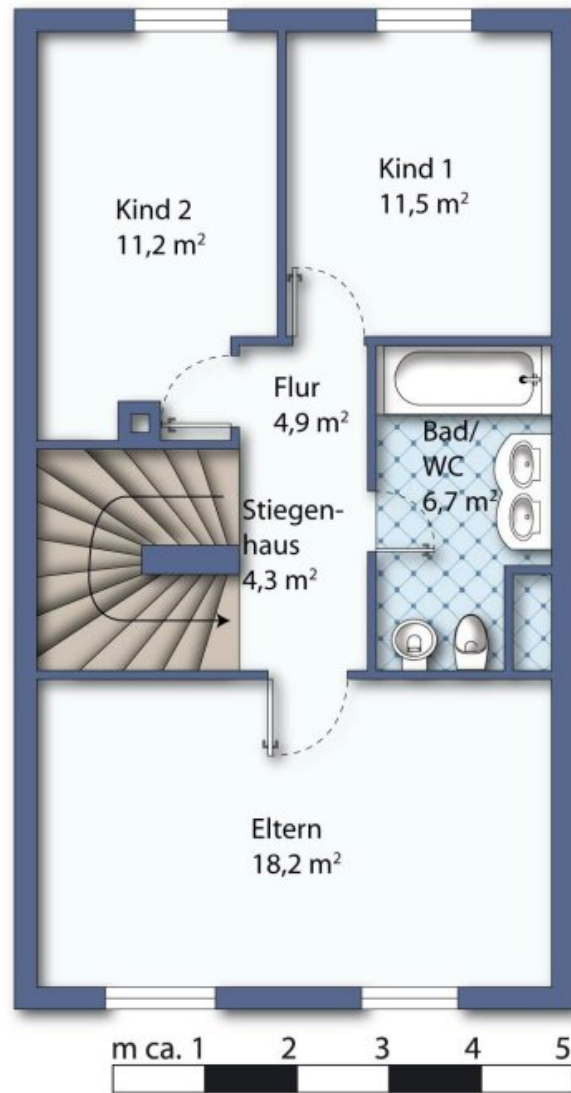




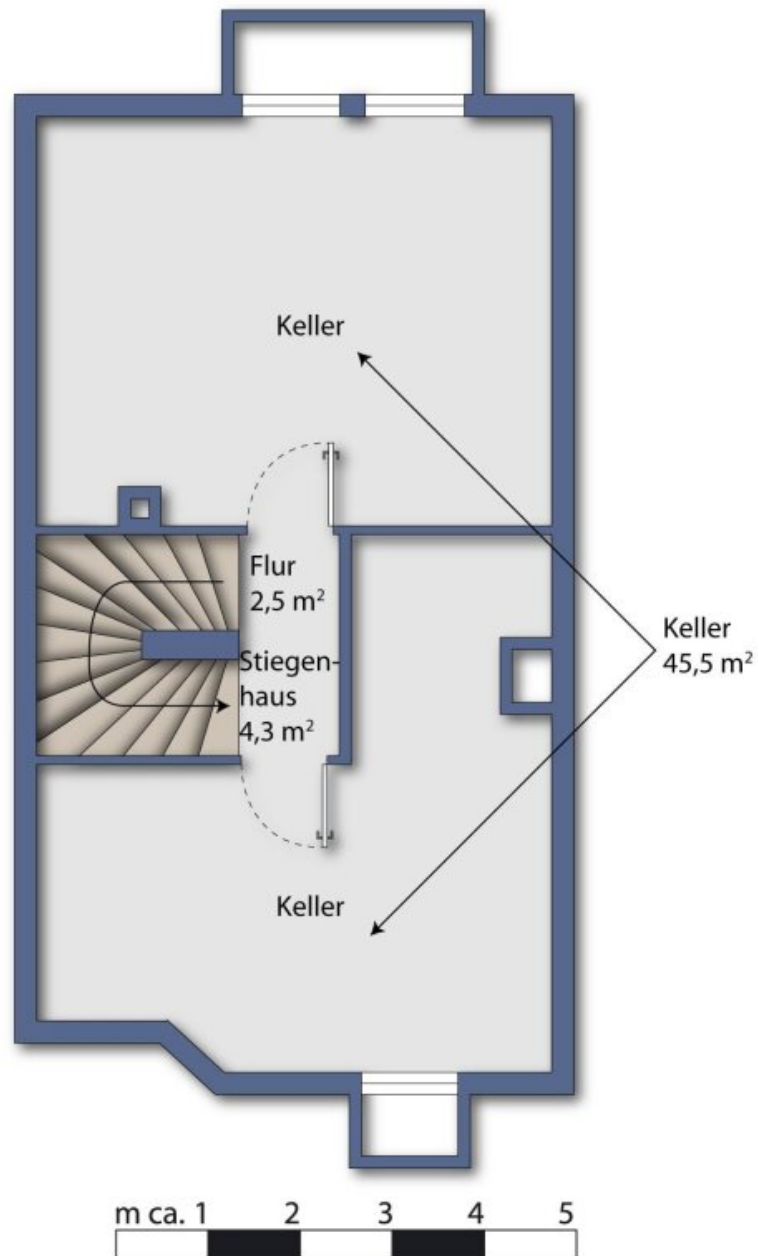












Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Unter Sievering

An English description can be found further below.

Zur Vermietung gelangt ein äußerst gepflegtes Haus nach umfassender Renovierung in absoluter Ruhelage in Unter Sievering. Das Haus befindet sich in einer privaten Wohnstraße und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie den Eigengarten. Die Kombination aus ruhiger Grünlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die **Gesamtnutzfläche von rund 202 m²** verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss sowie ein großzügiges Kellergeschoss. Der hinter dem Haus gelegene Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Im **Erdgeschoss** befindet sich das Herzstück des Hauses: ein großzügiger, zum Garten ausgerichteter Wohn und Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre und offenem Kamin. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche mit hochwertigen Miele Geräten, einen Vorraum sowie ein WC.

Das **Obergeschoss** verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Im **Dachgeschoss** befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC. Durch die getrennten Ebenen eignet sich die Raumaufteilung ideal für Familien, Homeoffice oder Gästebereiche.

Das **Kellergeschoss** bietet außergewöhnlich viel zusätzlichen Platz und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Freizeitraum verfügt das Haus über einen exklusiven SPA Bereich mit Jacuzzi, Dampfbad und Sauna. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Waschraum, Abstellflächen sowie Technik und Lagerräume.

Die angeführte Miete versteht sich inklusive Betriebskosten. Ein Garagenplatz ist bereits in der angeführten Miete inkludiert.

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Highlights des Hauses

- Absolute Ruhelage in Privatstraße in Unter Sievering

- Ca. 202 m² Gesamtnutzfläche auf vier Ebenen
- Eigengarten mit Terrasse
- Nach umfassender Renovierung
- Hochwertige Küche mit Miele Geräten
- Wohnbereich mit offenem Kamin
- SPA Bereich mit Jacuzzi, Dampfbad und Sauna
- 6 Wohnräume + weitere Räume im Keller
- 2 Badezimmer und 3 WCs
- Großzügiger Keller mit Freizeitbereich

Lage und Umgebung

Das Haus befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend im beliebten 19. Bezirk. Mehrere Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie renommierte Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

English

Exceptional family home in absolute quiet location in Unter Sievering

The house is located approximately 17 minutes from the Vienna International Centre by car.

A very **well maintained house after renovation** is available for rent in an absolutely quiet location in Unter Sievering. The house is situated in a private residential street and offers a generous layout combined with a private garden. The combination of peaceful green surroundings and versatile living space makes this property an ideal home for families or couples in need of additional space.

The total usable **living area of approximately 202 m²** is spread across the ground floor, upper floor, attic level and a spacious basement. The garden and terrace located behind the house

provide a pleasant outdoor area for relaxing.

The **ground floor** features the heart of the house: a spacious living and dining area facing the garden with a warm and inviting atmosphere and an open fireplace. This level is complemented by a separate kitchen with high quality Miele appliances, an entrance area and a separate toilet.

The **upper floor** offers three bedrooms as well as a bathroom with bathtub, shower, double washbasin and toilet.

The **attic floor** features two additional rooms as well as another bathroom with shower and toilet. Thanks to the separated levels, the layout is ideal for families, home office use or guest areas.

The **basement** provides exceptional additional space and offers numerous possibilities for use. In addition to a large recreation room, the house also features an exclusive SPA area with jacuzzi, steam room and sauna. This level is completed by a laundry room, storage areas as well as technical and utility rooms.

The stated rent includes operating costs. A garage parking space is already included in the stated rent.

Electricity, heating and hot water are charged separately based on consumption and are not included in the rent.

Highlights of the house

- Absolutely quiet location in a private residential street in Unter Sievering
- Approx. 202 m² total usable living area across four levels
- Private garden with terrace
- After major renovation
- High quality kitchen with Miele appliances
- Living room with open fireplace
- SPA area with jacuzzi, steam room and sauna
- 6 rooms plus additional basement rooms
- 2 bathrooms and 3 toilets

- Spacious basement with recreation area

Location and surroundings

The house is located in a particularly quiet residential area in Vienna's popular 19th district. Several green areas and recreational facilities ensure an excellent quality of life. Shops, pharmacies, doctors and renowned schools are all located nearby.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap