

**Architektenhaus mit Pool & Dachterrasse in Grünruhelage
Nähe Hanusch Krankenhaus**



Objektnummer: 95422

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	68,82 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	3.800,00 €
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.800,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

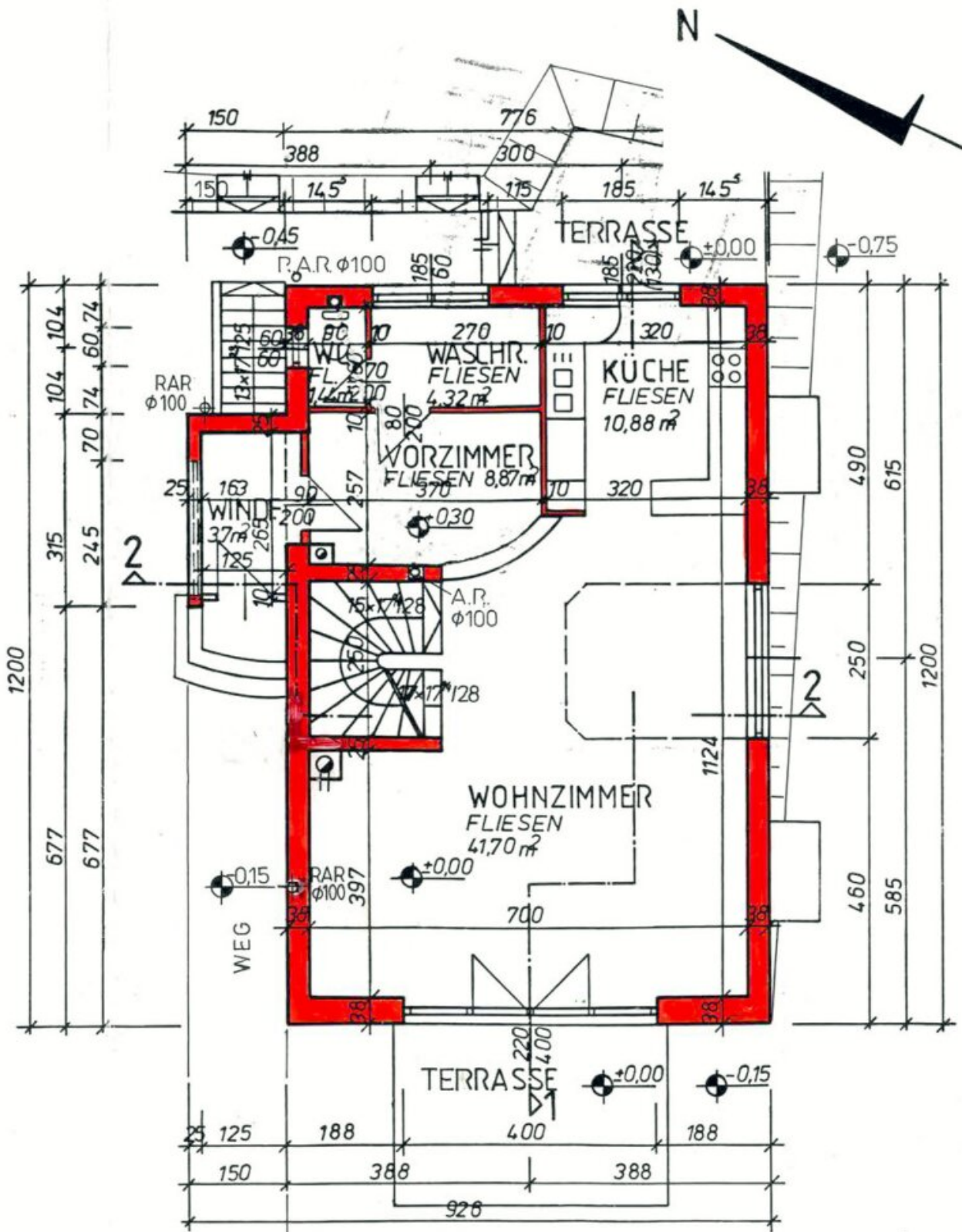




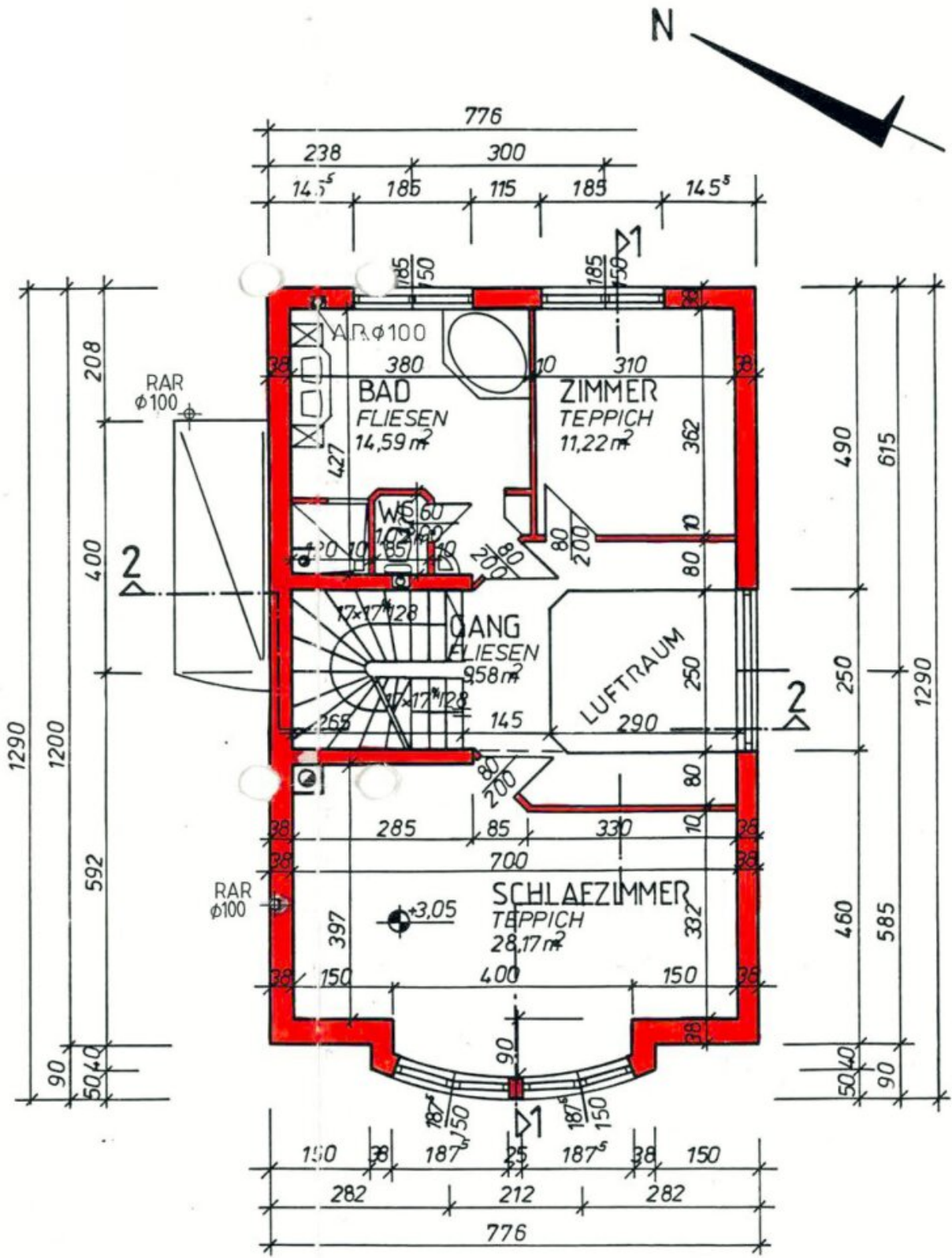




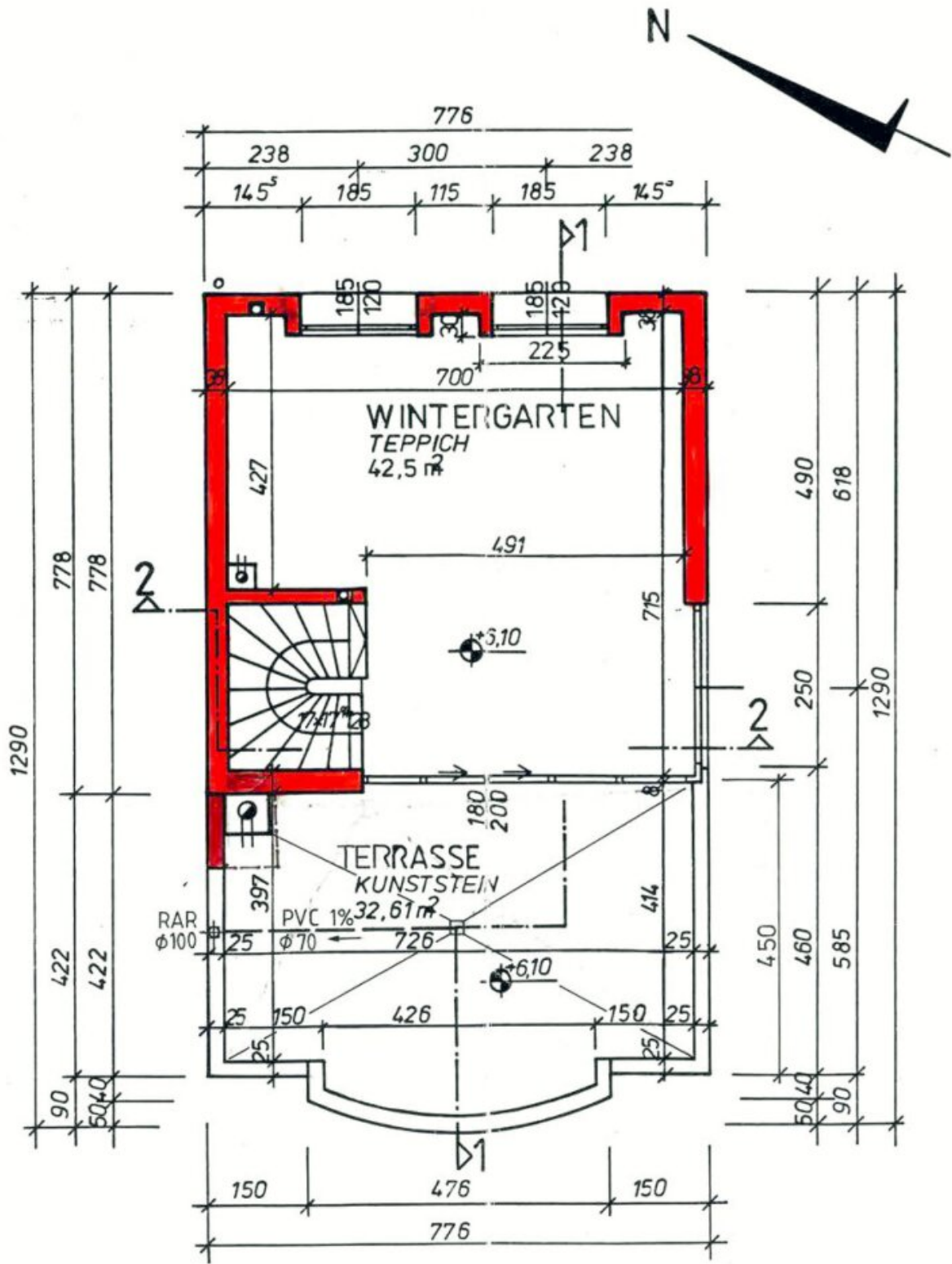




ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Seitengasse** im Penzinger Ortsteil Baumgarten präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als **Rückzugsort mit einem hohen Maß an Privatsphäre**. Die Lage ist von der Straße uneinsehbar und nur durch Anrainerverkehr geprägt. Gleichzeitig ist das Umfeld hervorragend angebunden und bietet eine **sehr gute Nahversorgung** sowie ein grünes, familienfreundliches Wohnumfeld. Das **Hanusch-Krankenhaus** liegt nur rund 550 Meter entfernt; die Haltestelle Ameisbachzeile/Hanusch-Krankenhaus der Linie 51A ist in 350 Metern erreichbar.

Die Infrastruktur im Umfeld ist überzeugend: im nahen Umkreis und entlang der Hütteldorfer Straße findet man Supermärkte, Bäckereien, verschiedene Schulen und Kindergärten. Für Freizeit und Erholung stehen im 14. Bezirk zahlreiche Parks und Grünflächen zur Verfügung wie z.B. das Otto-Wagner-Areal auf den Steinhofgründen.

Das Haus bietet rund **178 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen und ist voll unterkellert. Im Erdgeschoß befinden sich der Eingangsbereich sowie der **lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche, Kaminofen** und direktem Ausgang auf die **Gartenterrasse** sowie zum **Schwimmbecken**. Die Südwest-Nordost-Ausrichtung sorgt dabei für attraktive Lichtverhältnisse: Garten, Terrasse und Dachterrasse liegen zur sonnigen Südwestseite, das beheizbare Schwimmbecken ist auf der Nordostseite angeordnet. Im Obergeschoß erschließt eine Galerie **zwei Schlafzimmer** und ein **geräumiges Badezimmer**. Das Dachgeschoß beeindruckt mit einem über **42 m² großen Studio** samt Barbereich beziehungsweise Teeküche mit Wasseranschluss und Küchenschrank sowie dem **Ausgang auf die Dachterrasse** mit Fernblick. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Atelier, Jugendbereich oder als zusätzliches Wohnzimmer. Ergänzt wird das Angebot durch eine **Sauna** im Kellergeschoß, das beheizbare Schwimmbecken als besondere Komfortmerkmale sowie eine **Einzelgarage**, ein KFZ-Stellplatz und eine praktische Gartenhütte.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine **Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe**. Das Schwimmbecken kann über eine Gastherme beheizt werden. Vermietet wird das Einfamilienhaus befristet auf vier Jahre. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 3.800,-- inklusive Betriebskosten. Die Kautions beträgt drei Bruttomonatsmieten. Verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser, Strom und Gas sowie die Kosten für Fernsehen, Internet, Rauchfangkehrer, Haushaltsversicherung und Thermenwartung werden direkt mit den jeweiligen Anbietern verrechnet.

Besondere Vorzüge auf einen Blick:

ruhige Lage mit hoher Privatsphäre; großzügige Wohnfläche auf drei Ebenen; sonnige Südwest-Ausrichtung von Garten, Terrasse und Dachterrasse; beheizbares Schwimmbecken und Sauna; attraktiver Familienstandort mit guter Anbindung und starker Nahversorgung.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap