

Sechs große Zimmer! Ideal für Großfamilie oder Office



Wohnzimmer mit Veranda

Objektnummer: 3801_1029

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	ca. 1882
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	1.883,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 222,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,70
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.636,36 €
Kaltmiete	1.800,00 €

Ihr Ansprechpartner

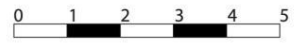


Achim Ertl

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

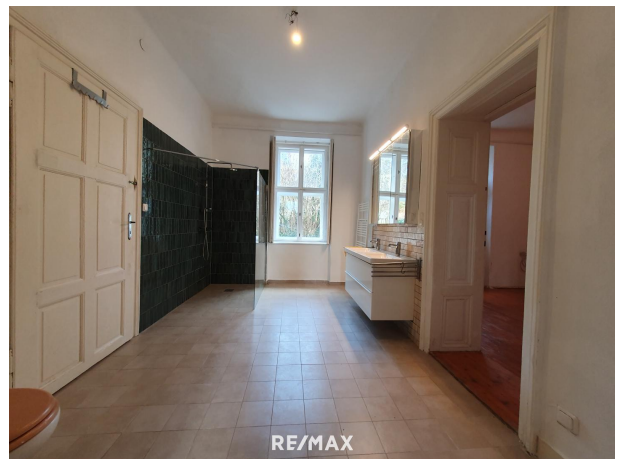




RE/MAX









Objektbeschreibung

Sechs große Zimmer! Ideal für Großfamilie oder Office Diese äußerst geräumige und großzügige Wohnung nimmt die ganze Etage einer Jahrhundertwende-Villa in Tullnerbach-Lawies ein. Alter Baumbestand und ein weitläufiger Garten erstrecken sich auf über 1800 m² Grundfläche. Dieser Grünraum darf von den Bewohnern gerne mitbenützt werden; insgesamt gibt es in diesem Anwesen drei vermietbare Einheiten. Der Eigentümer hat die sechs Zimmer, das Bad sowie den Küchenraum behutsam renoviert, um das Flair der „alten Kaiserzeit“ möglichst zu erhalten. Erwarten Sie daher eine zeitlose Eleganz mit ruralem Charakter. Dieses sonnige Anwesen eignet sich für kinderreiche Familien ebenso wie für ein größeres Home-Office mit der Möglichkeit, getrennt vom Privatbereich Kunden zu empfangen. Die helle Wohnung hat getrennte Eingangsmöglichkeiten. Die Wohnung wird auf Wunsch mit einer Küche vermietet - oder der Mieter bringt seine eigene Küche mit und der Vermieter sichert eine zeitwertige Ablöse nach Mietende zu. Angestrebt wird eine längerfristige Vermietung; es besteht kein Eigenbedarf. Die Pauschalmiete beinhaltet Betriebskosten und Umsatzsteuer. Für Wärme (Gas) und Strom sind vom Mieter separat Lieferverträge abzuschließen. **Raumaufteilung:** Wohnzimmer: 32,59 m² Esszimmer: 17,44 m² Spielzimmer: 19,27 m² Schlafzimmer 1: 19,63 m² Schlafzimmer 2: 14,22 m² Schlafzimmer 3/Küche 2: 15,06 m² Küche 1: 15,71 m² Bad und WC: 13,43 m² WC am Gang: 1,50 m² Veranda 1: 18,14 m² Veranda 2: 5,04 m² **Wohnnutzfläche: 172,03 m² 360° Bilder unter www.remax.at/3801-1029**

Gemeinde Tullnerbach: Sie wohnen in der reizvollen und familiären Ortschaft Tullnerbach-Lawies mit rd. 1700 Einwohnern. Gemeinsam mit Irenental und Untertullnerbach bilden diese drei Ortschaften die Marktgemeinde Tullnerbach, welche im Bezirk St. Pölten Land liegt und rd. 3000 Einwohner hat. Das Haus liegt über 350 m Seehöhe; Wien erreichen Sie bequem per Auto, Bahn oder Bus. Im Sommer lädt das wenige Minuten entfernte Strandbad Pressbaum ein. **Campus Sacré Coeur Pressbaum:** • Kindergarten • Volksschule • Mittelschule • Gymnasium • BAFEP – Kolleg für Elementarpädagogik **Öffentlicher Verkehr:** Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum ist fußläufig in 4 min erreichbar. ÖBB: Linien REX 50 und REX 51 sowie die S 50 Busse: Bus 253 nach Wien Liesing Fordern Sie noch heute die Unterlagen für diese stilvolle Gelegenheit an – nach der Besichtigung ist ein zeitnaher Einzug möglich. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer und auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1636,36	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	163,64	

Gesamtbetrag	€	1800	

Heizwärmebedarf 222.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwär F

mebedarf:

Faktor Gesamte 3.7

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G F
esamtenergieeffi
zienz: