

## **Schönes Einfamilienhaus mit Kamin, kleinem Garten und Pool!**



EG Wintergarten 1

**Objektnummer: 3479\_1320**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.536,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.105,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.536,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Karin Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43/1/9346654 676841543200  
H +43 676841543200  
F +43 1 934 66 54 900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Tolles, geräumiges und zentral begehbare Einfamilienhaus! Der Eingang zu diesem Objekt, welches mit viel Liebe zum Detail und gut durchdacht geplant wurde, befindet sich im Untergeschoß. Dieses beherbergt nicht nur praktische Abstellräume sondern auch eine Sauna, einen Fitnessbereich sowie eine Bar. Im direkten Anschluss zum Keller befindet sich ein PKW-Garagenplatz, welcher im Mietpreis inkludiert ist. Über eine Stiege gelangt man ins Erdgeschoss und in den großen Wohnbereich, der sich unterteilt in eine etwas separierten Küche sowie einen geräumigen Wohn-/Essbereich, welcher auf der gesamten Front direkt über die Terrassentüren ins Freie führt und Ihnen so noch mehr das Gefühl von Weite und Freiheit gibt. Im Wintergarten hinter dem Küchenbereich befinden sich zwei vollwertige Zimmer, die entweder als Büro oder Schlafzimmer verwendet werden können. Vom Wohnbereich gelangt man auf die wunderbare Terrasse, die in den ca. 110m<sup>2</sup> großen Garten führt. Hier findet eine schöne Gartengarnitur für gemütliches Zusammensitzen gut Platz. Ein Swimmingpool rundet dieses tolle Angebot ab. In den zwei weiteren Obergeschoßen befinden sich vier weitere Zimmer sowie zwei Badezimmer. AUSSTATTUNG: Einbauküche mit großer Kochinsel, sowie großem Tiefkühlschrank, großem Kühlschrank, Cerankochfeld, Dampfgarer, Dunstabzug, Ofen, Microwelle und Geschirrspüler. Kunststofffenster, Fliesen-, Laminat- und Teppichboden, Gasheizung, EDV und Internet – möglich. Allgemeine Infos: Aufgrund einer neuen EU-Richtlinie können wir Ihnen erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über die Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Infomail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen. Wir bitten um Ihr Verständnis. Uns wurde der nach den Bestimmungen des Energieausweisvorlagegesetz 2012 erforderliche Energieausweis noch nicht vorgelegt. Es gilt daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

-----ENGLISH----- FAMILY HOUSE WITH FIREPLACE, GARDEN AND POOL A beautiful and spacious centrally accessible house in a pleasant and quiet location of the 23rd district of Vienna. The house is located in the immediate vicinity of the Maurer mountain and forest. You enter the house through the ground floor, where you will find a small bar and fitness area with sauna and garage. From the ground floor you enter the upper floor, living room and the rest of the house via staircase. The house offer the layout as follows: BASEMENT: Entrance area with a small bar, a WC and an economic/storage room approx. 10 m<sup>2</sup> Spacious garage approx. 38 m<sup>2</sup> Fitness area with sauna and shower approx. 14 m<sup>2</sup> GROUND FLOOR Dining room with fireplace approx. 34,5 m<sup>2</sup> Built-in kitchen with cooking island approx. 12 m<sup>2</sup> Garden with pool approx. 110 m<sup>2</sup> 2 winter gardens approx. 27 m<sup>2</sup> in total 1ND FLOOR Bathroom with WC approx. 5 m<sup>2</sup> Bedroom approx. 14 m<sup>2</sup> Bedroom approx. 15 m<sup>2</sup> Bedroom approx. 11 m<sup>2</sup> 2RD FLOOR Master bedroom with built-in wardrobes approx. 28 m<sup>2</sup> and a small balcony approx. 4 m<sup>2</sup> with beautiful view. Large bathroom with shower, bathtub and WC EQUIPMENT: Fitted kitchen with large cooking island, equipped with a large freezer, large refrigerator, ceramic hub,

steamer, extractor fan, oven, microwave and dishwasher. PVC windows, tiled, laminate and carpet flooring, gas heating, IT and Internet connections are possible. LOCATION: In the immediate vicinity of the house you may find doctors, school, pharmacy etc. PUBLIC TRANSPORTATION: Bus – 60A, 252, 253, 254 INQUIRIES: Please note that due to our obligation to provide evidence to our clients, we can only process enquiries that include your complete data (name, address, phone no. e - mail address). Furthermore, we would like to point out that we work strictly according to the Distant Selling Act that have been in force since June 2014. Please note that the data given is based on information provided by the landlord or third parties (e.g. authorities), so that no guarantee can be given for its correctness!

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
Mi € 21 zz  
et 05 gl  
e ,4 10  
5 %  
U  
St.  
Be€ 20 zz  
tri 0 gl  
eb 10  
sk %  
os U  
te St.  
n  
U € 23  
m 0,  
sa 54  
tzs  
te  
ue  
r  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
G € 25  
es 36  
a  
mt  
be  
tra  
g