

VILLA KUNTERBUNT mit Niveau - Familiendomizil für Großfamilie



Objektnummer: 583224

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	255,00 m ²
Nutzfläche:	305,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	3
Gesamtmiete	3.812,83 €
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	3.799,73 €
Betriebskosten:	130,98 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

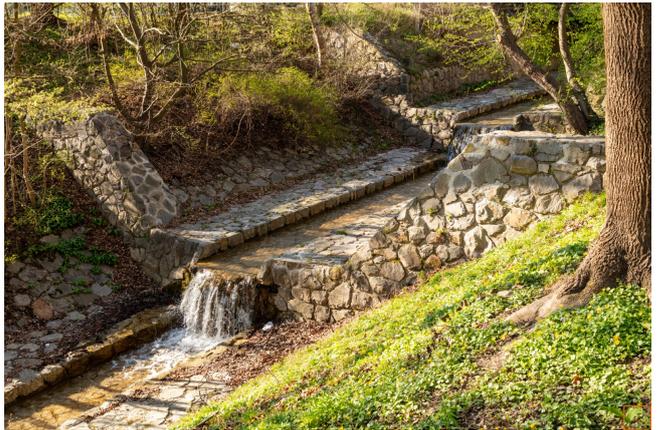
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2

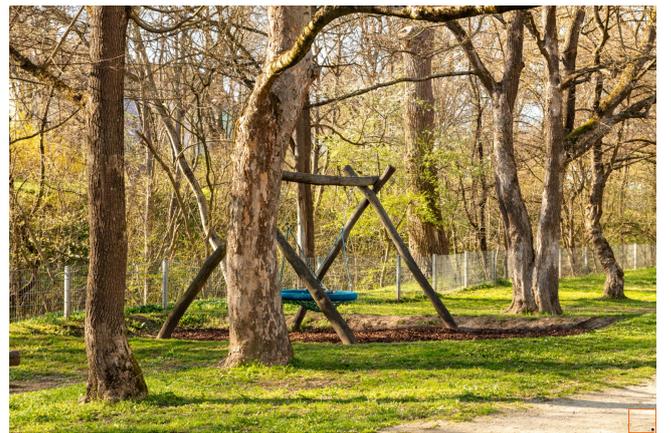
















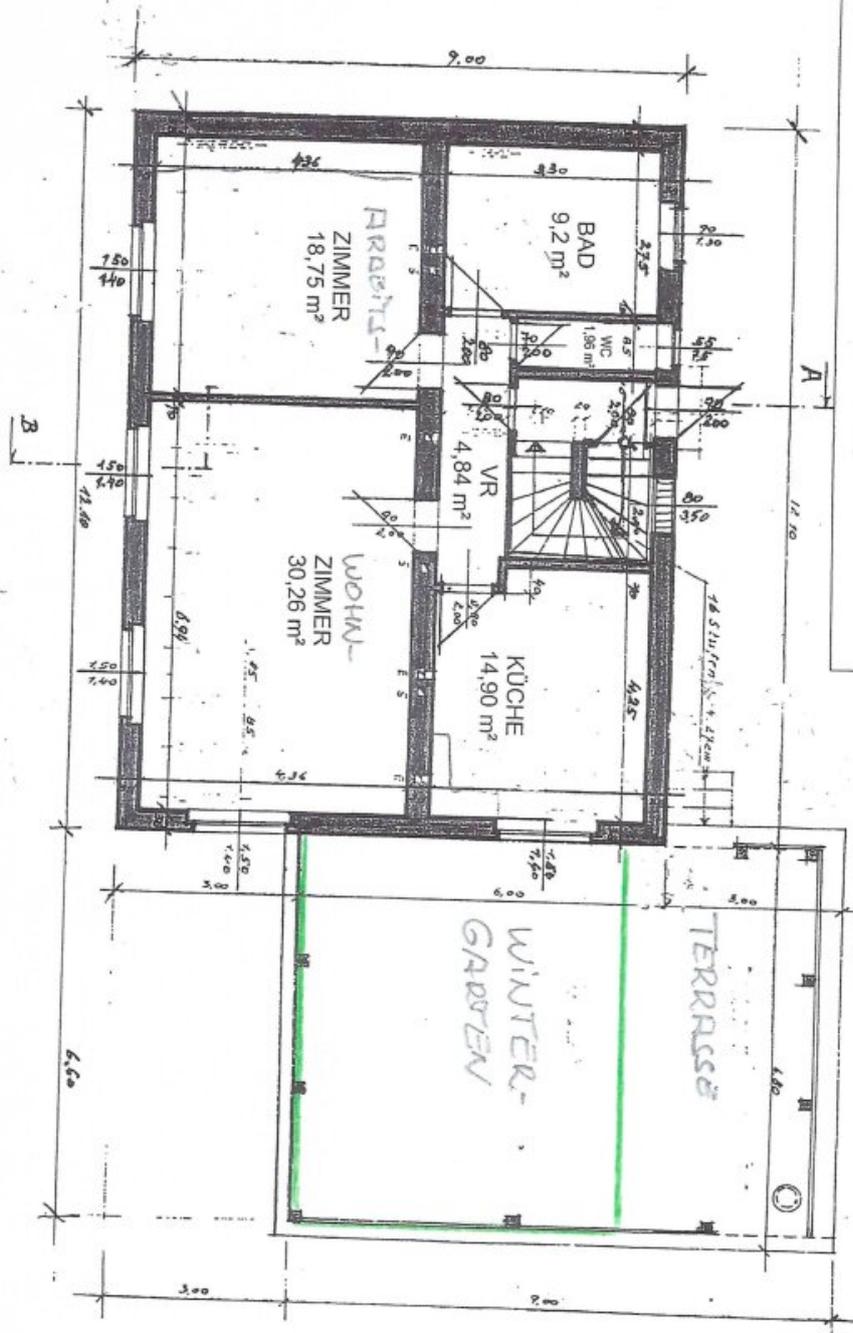




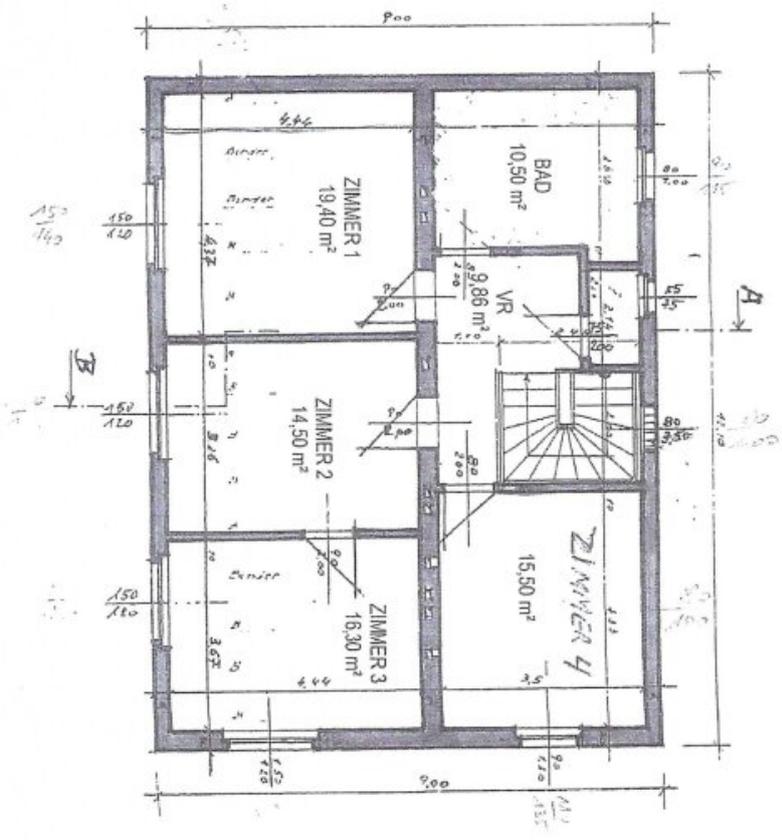




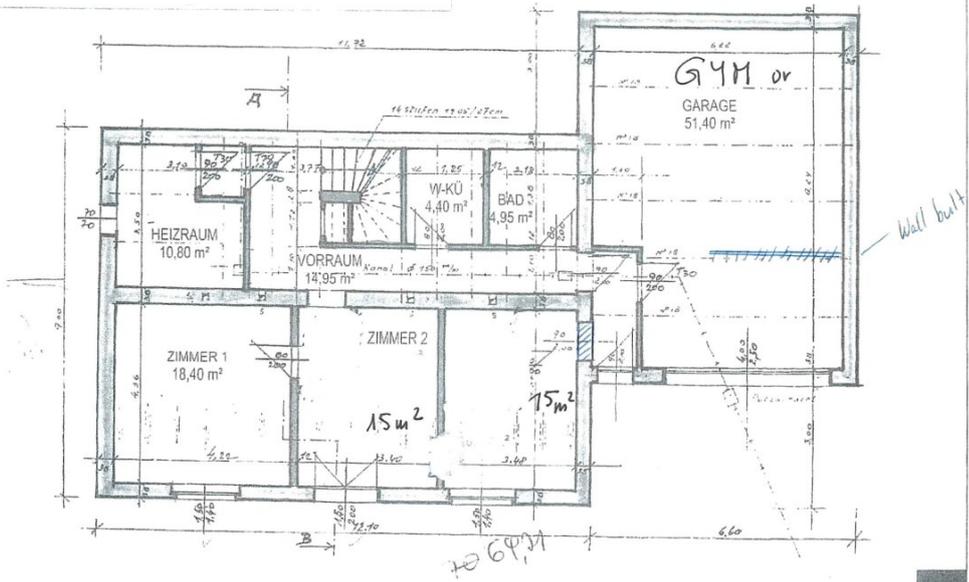
ERDGESCHOSS

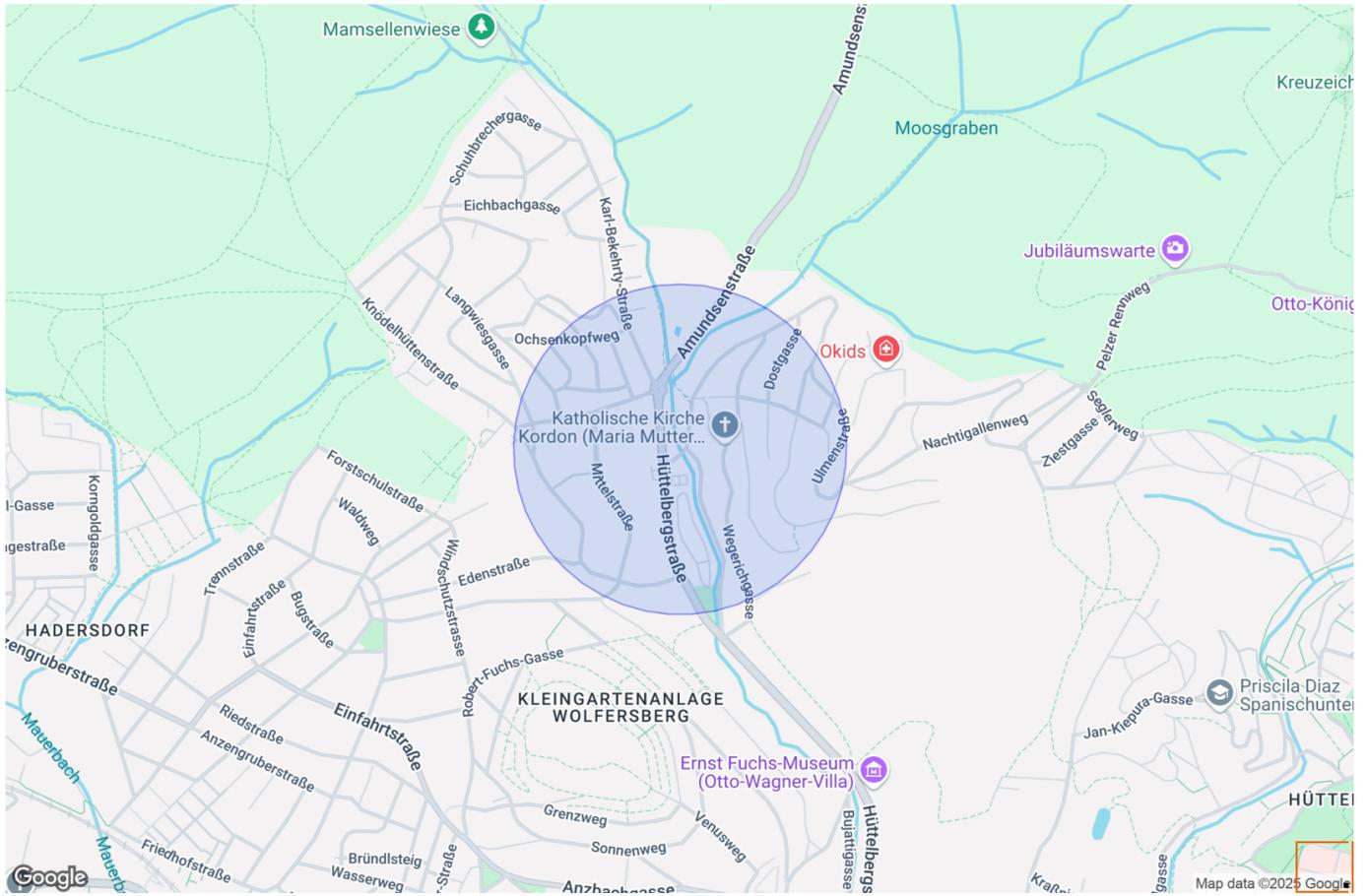


1. STOCK



Garden Apartment





Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN DER VILLA KUNTERBUNT FÜR ANSPRUCHSVOLLE !

Sie ziehen mit einer großen Kinderschar, Hund und Katz' nach Wien und benötigen zusätzlich noch Platz für Gäste, Schwiegereltern oder eine eigene Wohnung für Nannys?

Dann sind Sie an dieser Adresse genau richtig, um ein herrlich unbeschwertes Leben zu führen! Für vier bis fünf Jahre könnte dieses supergemütliche Haus mit allem, was eine Großfamilie begehrt, Ihr neues Zuhause werden!

Die Fassade hat eine hübsche Holzverkleidung, was dem Haus zusätzlich einen gemütlichen Charakter verleiht und noch dazu nachhaltig ist.

Der große Garten lädt zum Herumtollen im Freien ein, das Baumhaus dient als perfektes Versteck für Ihre Kinder und der Spielplatz ist einfach himmlisch für große und kleine Energiebündel!

Vor und hinter dem Haus befinden sich Gärten und Terrassen mit Sonne und Schatten, ein Hochbeet, ein Baumhaus, ein riesiges Schachbrett, ein Schuppen und und und....

Auch wenn Sie viel **Home-Office** machen und einige Räume als Büro nutzen möchten, ist das Haus perfekt dafür geeignet - eine schnelle Internetverbindung ist vorhanden und kann übernommen werden.

Das Preis-Leistungsverhältnis ist fantastisch:

Die Miete für die gesamte Liegenschaft mit 2 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 255 m² zuzüglich des "Gyms"/ der Garage mit 50 m² und Garten beträgt **€ 3.600,-**, das inkludiert auch schon die Miete für die Einbaumöbel, die im Haus verbleiben. Das Baumhaus gibt es gratis dazu ;-)

Die Kosten für Versicherung, Grundsteuer und Rauchfangkehrer belaufen sich auf **€ 144,08** monatlich. Der von der Gemeinde Wien dazu gemietete Grund (Garten mit Schachbrett) beläuft sich auf **€ 68,75** monatlich.

Die Kosten für Gas, Strom, Internet, Schneeräumung, Wasser und Abwasser sind noch nicht in den Kosten beinhaltet.

Da die Vermieterin Kleinunternehmerin ist, wird auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer verrechnet, sondern nur auf die Hausbetriebskosten.

Das Layout:

Das Haus ist in **zwei Wohneinheiten** aufgeteilt, die untereinander im Inneren verbunden sind:

1) Die Garten- oder Gästewohnung:

Die Gästewohnung im **Erdgeschoß** hat **ca. 65 m²** und ist direkt vom Garten aus begehbar, aber durch eine Innentreppe auch mit der großen Einheit verbunden.

Die Gartenwohnung kann vom Haupteingang oder vom Garten begangen werden, die Aufteilung sieht folgendermaßen aus:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer, jeweils vom Wohnzimmer aus begehbar
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- Bad mit Dusche und WC
- Küche
- Utility Room (auch Heizraum für Bekleidung)
- Durchgang zu Gym bzw. Storage

2) Große, gemütliche Familienwohnung auf 2 Etagen:

Die Familienwohnung erstreckt sich über den ersten und den zweiten Stock der Liegenschaft.

Erstes Obergeschoß: 105 m²

- Vorraum
- sehr helles, weitläufiges Wohnzimmer mit einem Holzkamin (ca. 30,26 m²)
- Offene Küche (ca. 14,9 m²) mit Kücheninsel und Durchgang zum Wintergarten und Ausgang zur Terrasse

- Wintergarten mit Blick in den Garten und auf die Terrasse hinter dem Haus (ca. 30 m²)
- Büro mit Vollholzregalen (ca. 18,75 m²)
- WC (1,96 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken (9,2 m²)

Zweites Obergeschoß: 85 m²

- großer Vorraum (9 m²)
- vier Schlafzimmer (derzeit drei Schlafzimmer und eine zweite Küche, die bei Bedarf entfernt werden kann)
- Größen: 19,4 m², 14,5 m², 16,3 m² 15,5 m²)
- Badezimmer mit Jacuzzi-Wanne, Dusche und 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (ca. 10,5 m²)

Die Garage ist ein GYM

Die ehemalige Garage schließt direkt an die Wohnung im Erdgeschoß an, derzeit wird sie allerdings als Fitness- und Abstellraum genutzt und hat kein automatisches Tor, sondern große Fenster in Richtung Garten.

Sie können Ihre Autos auf dem Grundstück bei der Straße parken.

Die Ausstattung:

- Das Haus wird teilmöbliert vermietet, insbesondere die Einbauschränke und viele praktische Einbauten erleichtern Ihnen als Mieter den Einzug
- Das Wohnzimmer hat einen gemütlichen, gemauerten Holzkamin
- Einige bewegliche Möbelstücke, die derzeit noch auf den Bildern zu sehen sind, werden entfernt
- Der Wintergarten kann elektrisch beschattet werden und hat eine Fußbodenheizung
- Die Fenster in den Schlafräumen haben Jalousien.
- Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt durch eine Gasetagenheizung, jedes Stockwerk hat einen getrennten Thermostat, zudem kann jeder einzelne Raum individuell gesteuert werden
- Viel Holz und Glas schaffen eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre
- Im Garten befindet sich eine Gartenhütte, in der alle Geräte zur Pflege des Gartens

vorhanden sind

- Zusätzlich gibt es einen trockenen, überdachten Bereich für die Aufbewahrung von Fahrrädern, Autoreifen, Gartenmöbel etc (in einem kleinen Teil sind ein paar Gegenstände der Vermieterin untergebracht)

Bitte beachten Sie, dass es sich um ein Nichtraucherhaus handelt!

Lage und Infrastruktur:

Die Lage am Wienerwald, umgeben von viel Grün, Kinderspielflächen und Sportmöglichkeiten ist einfach traumhaft. Dennoch sind Sie nicht von der Umwelt abgeschnitten und auch öffentliche Verkehrsmittel stehen in der Nähe zur Verfügung. Mit dem Bus 52A (Jägerwäldersiedlung) und 52B gelangen Sie von der Station Hüttelbergstraße/Campingplatz (300 m entfernt) in 4 Stationen zur Endstation der U4 Hütteldorf und zur Straßenbahn 49.

Der Schulbus zur AIS fährt in der Nähe vorbei.

- Restaurants sind ca. 1,5 km entfernt
- Die American International School ist 6200 m entfernt
- Das Einkaufszentrum Auhofcenter ist 4000 m entfernt
- Das Hütteldorfer Bad ist 2100 m entfernt
- Das Allianz Stadion ("Rapid" Fußballstadion) ist 2300 m entfernt

VIEL NATUR: Spaziergänge und Wanderwege, für alle, die sich gerne im Freien aufhalten:

Direkt vor dem Haus verläuft der idyllische **Halterbach**, den Sie entlangwandern können, alternativ können Sie auch zum 2000 m entfernten Nikolaitor gehen, um in den Lainzer Tiergarten zu gelangen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese fantastisch gemütliche Haus mit den vielen Möglichkeiten persönlich zeigen zu dürfen. Sollten Sie eine Information nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie uns das bitte wissen, wir beantworten gerne all Ihre Fragen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap