

**Einfamilienhaus mit traumhaften hellen Wohnbereichen,  
Blick ins Grüne und in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 25066**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Steinböckengasse                  |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1974                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 300,01 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 8                                 |
| Bäder:                        | 3                                 |
| WC:                           | 3                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Garten:                       | 650,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | D 150,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,78                            |
| Gesamtmiete                   | 3.630,00 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 3.300,00 €                        |
| Kaltmiete                     | 3.300,00 €                        |
| USt.:                         | 330,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Sezgin**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 40 63 667





















































# Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

***Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, bitten füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus***

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)

***Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.***

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Highlights.

- unbefristetes Mietverhältnis (da es sich um eine Vollaussnahme des MRG handelt, mit einem mieterseitigen und vermierterseitigen Kündigungsverzicht von 3 Jahren)
- schöner, privater Garten
- Fern- und Grünblick
- 2 geräumige, helle Wohnbereiche
- offene Kamine in beiden Stockwerken
- ausgebauter Keller mit Wellnessbereich (Indoorpool aktuell nicht funktionstüchtig)
- großzügige Terrassen. und Balkonflächen

## Liegenschaft.

Zur unbefristeten Miete gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem wunderschönen, begrünten Grundstück in absoluter Ruhelage inmitten eines Naturschutzgebiets am Stadtrand Wiens. Der Garten ist ca. 650m<sup>2</sup> groß und größtenteils uneinsichtig, die Privatsphäre ist somit garantiert. Das Wohnhaus bietet auf insgesamt rd. 300m<sup>2</sup> und zwei Stockwerken (+ geräumiges Kellergeschoss) einen umfassenden Wohnkomfort.

Das Haus wurde kürzlich frisch ausgemalt, der generelle Zustand des Hauses ist dem Alter entsprechend als mittelmäßig, jedoch gepflegt zu beschreiben.

Im Erdgeschoss befindet sich einer der beiden großen Wohnbereiche mit offenem Kamin, anschließendem Esszimmer und direkt begehbarer, östlich ausgerichteter Steinterrasse. Die Terrasse verfügt über eine praktische Markise und lädt an warmen Sommertagen zum Frühstück mit der Familie ein. Ebenfalls im Erdgeschoss finden Sie eine separate, voll ausgestattete Küche mit Speisekammer, sowie zwei kleine Zimmer, eine separate Toilette und ein Badezimmer.

Im Obergeschoss befindet sich der zweite große und ebenso lichtdurchflutete Wohnbereich, welcher vor allem durch die offene Glasfront mit Blick ins Grüne besticht. Auch im Obergeschoss ist ein offener Kamin vorhanden. Zudem gelangen Sie direkt zum angrenzenden Südostbalkon, welcher einen phänomenalen Ausblick bietet. Weiters im Obergeschoss befinden sich zwei Bäder, ein separates WC, sowie vier weitere Wohnräume / Schlafzimmer, wovon eines über einen praktischen Schrankraum verfügt.

Der Keller inklusive Wellnessbereich mit Indoorpool (dieser ist schon länger ungenutzt und nicht funktionstüchtig - der Mieter kann diesen auf eigene Kosten gerne wieder gängig machen), sowie der Dachboden bieten zudem zusätzlich viel Stauraum. Die Böden des Hauses sind teilweise verflieselt und in den Wohnbereichen mit Parkett bzw. Teppichboden versehen. Über den Hintereingang des Hauses gelangen Sie direkt ins Grüne und können Ihre Joggingrunden und Ausflüge somit direkt vom Haus starten.

Ferner ist eine Garage vorhanden. Das Haus wird durch eine Ölheizung beheizt. Weiters stehen 3 offene Kamine (davon ein Außenkamin) zur Verfügung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler im Haus. Die pauschalisierte Miete beinhaltet Grundsteuer, Müllabfuhr und eine Gebäudeversicherung. Die verbrauchsabhängigen Kosten für weitere öffentliche Abgaben, Wasser, Strom, Öl, etc. sind nicht in der Miete enthalten. Unverbindlich können wir die folgenden monatlichen Kosten mitteilen, die uns der bisherige Mieter zukommen ließ: Strom € 200-300 / Öl € 200-500 (Sommer/Winter) / Wasser&Abwasser € 50-80.

### **Lage / Infrastruktur.**

In einer ruhigen Sackgasse, umgeben von einem wunderschönen, großläufigen Erholungsgebiet, gelegen bietet die Lage eine wunderbare Grünruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Auf der Linzer Straße finden Sie zahlreiche Geschäfte (z.B. Supermarkt Spar, Drogeriemarkt DM - 1km, 12 Gehminuten entfernt), eine Bankfiliale, Tankstelle, Apotheke, Ärzte sowie mehrere Restaurants. Die Liegenschaft ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Hüttelberg" der Linie 47B ist nur 4 Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt nach Hütteldorf zur Schnell- und U-Bahn. Auch Haltestellen der Buslinien 52A, 52B und Straßenbahnlinie 49 befinden sich in fußläufiger Reichweite. Mit der Straßenbahn können Sie ohne Umsteigen innerhalb 30 Minuten die Innenstadt (Ring/Volkstheater) erreichen. Für sportliche Aktivitäten bietet sich neben diversen Parks das nahegelegene Hütteldorfer Bad an.

- umgeben von vielen Parks und großzügigen Grünflächen - Erholungsgebiet
- nächstgelegener Supermarkt - 1,3km, 14 Gehminuten (Spar)
- Haltestelle der Buslinie 47B um's Eck - direkte Anbindung nach Hütteldorf (S+U)
- Haltestelle der Straßenbahnlinie 49 in Gehreichweite - direkte Anbindung in die Innenstadt

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap