

**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 ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	650,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 150,02 kWh / m ² * 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

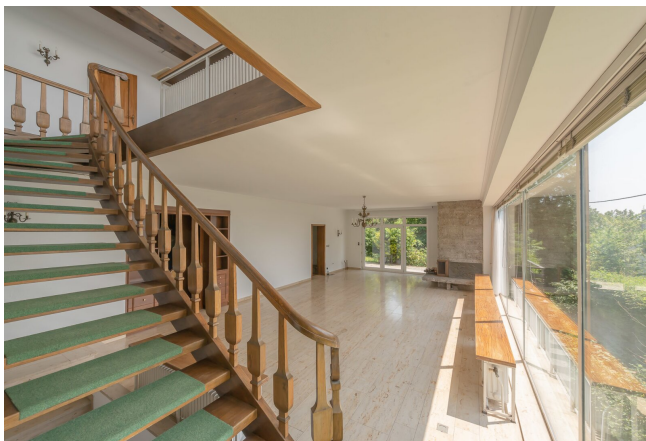
T +43 1 226 27 20
H +43 660 40 63 667















































Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, bitten f#llen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus

www.sulek.immobilien/besichtigung

Wir melden uns sodann verl#sslich zur Terminvereinbarung.

Herzlichen Dank!

Highlights.

- unbefristetes Mietverh#ltnis (da es sich um eine Vollaussnahme des MRG handelt, mit einem mieterseitigen und vermierterseitigen K#ndigungsverzicht von 3 Jahren)
- sch#ner, privater Garten
- Fern- und Gr#nblick
- 2 ger#umige, helle Wohnbereiche
- offene Kamine in beiden Stockwerken
- ausgebauter Keller mit Wellnessbereich (Indoorpool aktuell nicht funktionst#chtig)
- gr#nz#gige Terrassen. und Balkonfl#chen

Liegenschaft.

Zur unbefristeten Miete gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem wundersch#nen, begr#nten Grundst#ck in absoluter Ruhelage inmitten eines Naturschutzgebiets am Stadtrand Wiens. Der Garten ist ca. 650m² gro# und gr#stenteils uneinsichtig, die Privatsph#re ist somit garantiert. Das Wohnhaus bietet auf insgesamt rd. 300m² und zwei Stockwerken (+ ger#umiges Kellergeschoss) einen umfassenden Wohnkomfort.

Das Haus wurde k#rzlich frisch ausgemalt, der generelle Zustand des Hauses ist dem Alter entsprechend als mittelm#sig, jedoch gepflegt zu beschreiben.

Im Erdgeschoss befindet sich einer der beiden gro#en Wohnbereiche mit offenem Kamin, anschlie#ndem Esszimmer und direkt begehbarer, #stlich ausgerichteter Steinterrasse. Die Terrasse verf#gt #ber eine praktische Markise und l#dt an warmen Sommertagen zum Fr#hst#ck mit der Familie ein. Ebenfalls im Erdgeschoss finden Sie eine separate, voll ausgestattete K#che 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 verflieset 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