

**Idyllisches Familienhaus mit großem Garten und Garage  
am Stadtrand im 10. Bezirk! Nahe Oberlaa. Teilweise  
Möbliert**



Einfamilienhaus im Grünen

**Objektnummer: 3610\_7385**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,59
<b>Gesamtmiete</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.873,64 €
<b>Kaltmiete</b>	2.490,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 889 285 85

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











IMMOBILIEN  
HUBNER

## Objektbeschreibung

Dieses perfekte Familienhaus im Grünen bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zuhause, das sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Stadt vereint. Genießen Sie die Vorteile des Lebens am grünen Stadtrand, während Sie in nur ca. 20 Minuten mit der U1 von der Station Oberlaa die Innenstadt erreichen. Diese Lage ist ideal für Familien sowie für Sport- und Naturbegeisterte, die die Balance zwischen urbanem Leben und naturnahen Aktivitäten suchen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während die gut durchdachte Gestaltung für Funktionalität und Komfort sorgt. Das moderne Haus befindet sich in einer ruhigen Umgebung im 10. Bezirk und besticht durch seine optimale Raumaufteilung.

1.Ebene: (ca.70m<sup>2</sup>) - geräumiger Vorraum (ca.10m<sup>2</sup>) und Gaderrobe (ca.3m<sup>2</sup>) - Badezimmer mit Dusche und WC (ca.4m<sup>2</sup>) - großes Wohnzimmer mit Essbereich (ca.32m<sup>2</sup>) und Ausgang zur Terrasse und Garten - komplett ausgestattete Einbauküche mit Fenster (ca.7m<sup>2</sup>)

2. Ebene: ( ca.62 m<sup>2</sup>) - geräumiger Vorraum (ca.5m<sup>2</sup>) - Badezimmer mit Wanne und Dusche - 3 getrennt begehbbare Schlafzimmer (ca.13m<sup>2</sup> und je 16 m<sup>2</sup>) - separates WC mit Handwaschbecken - Abstellraum (ca.2m<sup>2</sup>)

Kellergeschoß (ca.70m<sup>2</sup>): - großer Freizeitraum mit Küche (ca.21m<sup>2</sup>) - Top Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und viel Stauraum (ca.18m<sup>2</sup>) - 2 Heizräume- Wärmepumpe

Highlights auf einen Blick: - Grundstücksfläche 505 m<sup>2</sup> - großer Garten - Klimafreundliche Erdwärmepumpe - Satellitenanschluss - Moderne Ausstattung der Küche - Klimaanlage - Glasdach bei Eingangstüre - KFZ Stellplatz

Lage: Die Busstation der Autobuslinien 226 und 266 ist nur wenige Meter entfernt und bietet eine ideale Anbindung an die U1 - Station Oberlaa ( in 5 Minuten mit Bus erreichbar)

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) gerne zur Verfügung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete €	1873,6	zzgl
	4	10%
		USt.

Betrieb€	390	zzgl
skoste		10%
n		USt.

Umsat €	226,36	
zsteue		
r		

---

Gesam€	2490	
tobetrag		

---

---

Heizw 126.0  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)

Klasse D  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 1.59  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: