

## 360 TOUR // INZERSDORFER EINFAMILIENHAUS



FullSizeRender

**Objektnummer: 5\_18263**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Gesamtmiete</b>	3.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.290,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

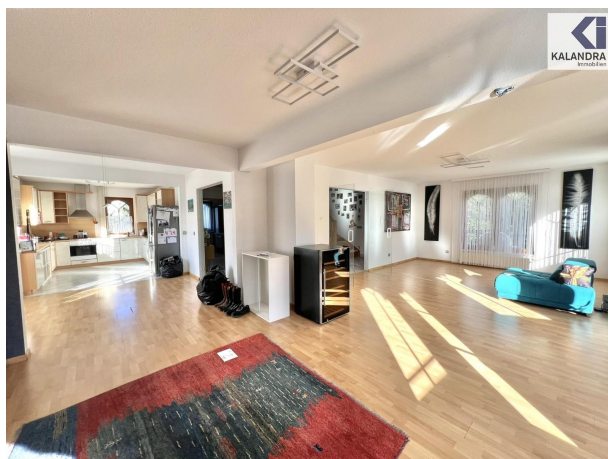
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

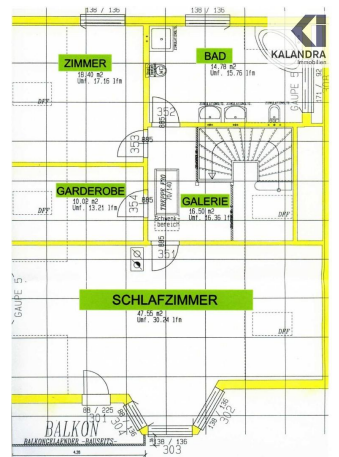
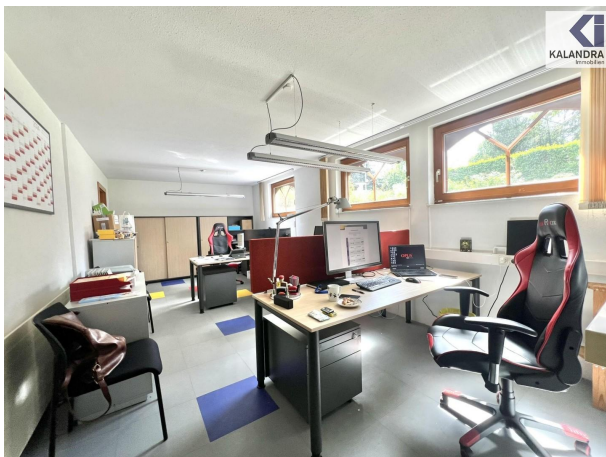




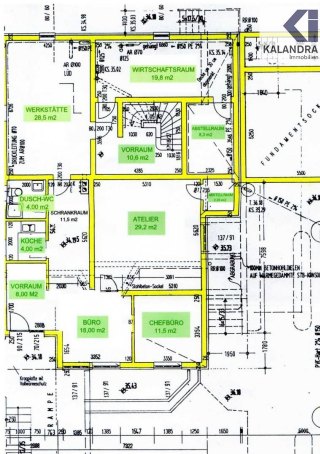
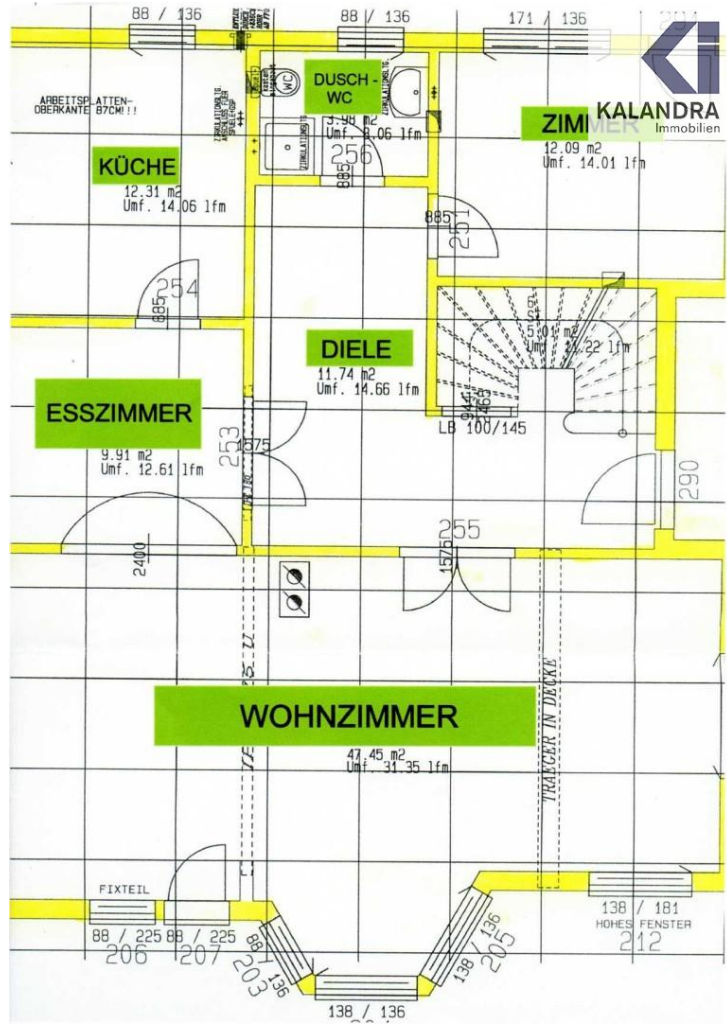




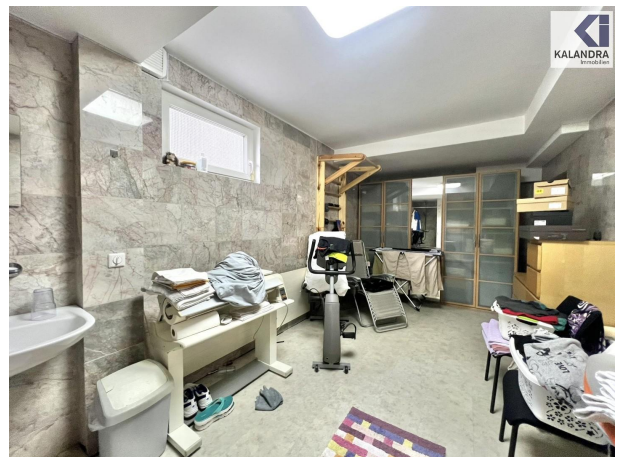
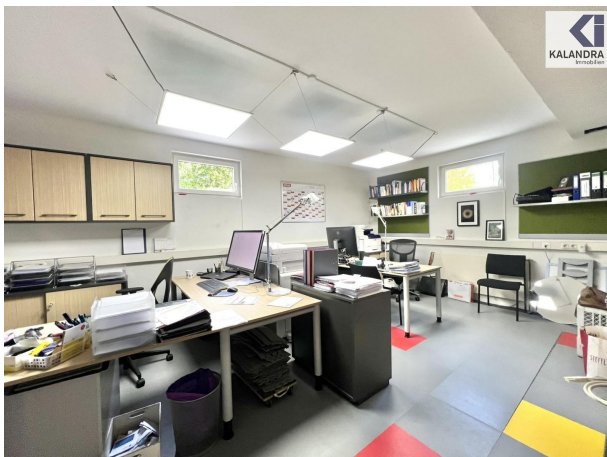


















## Objektbeschreibung

**INZERSDORFER EINFAMILIENHAUS IN ZENTRALER GRÜNRUHELAGE** Das einstöckige Haus mit rund 360m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 500m<sup>2</sup> großem Garten gliedert sich wie folgt:  
Raumaufteilung: Erdgeschoß:(ca 97,48m<sup>2</sup>) 11m<sup>2</sup> großes zentrales Vorzimmer, 47m<sup>2</sup> Wohnzimmer, anschließendes 10m<sup>2</sup> Esszimmer, 12m<sup>2</sup> Küche, ein 13m<sup>2</sup> großes Arbeits-/Schlafzimmer Obergeschoß:(ca 107,25m<sup>2</sup>) Zentraler Vorraum 10m<sup>2</sup>, Masterbedroom mit begehbare Garderobe und Balkon (47m<sup>2</sup>), Garderobe (10m<sup>2</sup>), ein weiteres Schlafzimmer (10m<sup>2</sup>), großes Wannen-Duschbad (15m<sup>2</sup>) Untergeschoß: (156,25m<sup>2</sup>) Vorraum (10m<sup>2</sup>), großes Büro / Atelierraum (29m<sup>2</sup>), 3 weitere Büros / Hobbyräume (11m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>, 28m<sup>2</sup>) Duschbad, kleine Küche sowie ein 19m<sup>2</sup> großer Wellness/Fitnessraum mit Sauna und Dusche Vom Erdgeschoß und dem Untergeschoß (separater Eingang) gelangt man in den ca. 500m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Ausstattung: • Smart LG Photovoltaik Anlage / 7KW inkl. Speicher • KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung • Klimaanlage inkl. Außengeräten • Daikin Wärmepumpe (Oktober 2023) • Küche komplett eingerichtet inkl. Großraumkühlschrank • Weinklimaschrank • Automatisierte Sprinklerbewässerung für den gesamten Garten • Husquarna Automower • 3 Badezimmer • Gruber Luxus-Sauna mit Glasfront mit eigener Dusche im Saunavorraum • Waschmaschine • 2 Garagenplätze mit direktem, innenliegendem Hauszugang • Einrichtung kann teilweise auf Wunsch übernommen werden • Büroräume voll eingerichtet (gegen Aufpreis) inkl. EDV und neuer Telefonanlage wenn gewünscht • Internet (Magenta Highspeed 300/150 Business Anschluss) – separates Internet im Wohnbereich (300/50) Eine Garage für 2 PKWs sowie 2 Parkplätze vor dem Haus sind ebenso verfügbar. Außerdem eine KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung. Infrastruktur: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend im 23. Bezirk von Wien, in der Nähe des Stadtteils Neu Steinhof. Sie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und in unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da es in der Umgebung Schulen und Kindergärten gibt. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Der Vermieter ist Kleinunternehmer und vermietet daher ohne 10% Mehrwertsteuer.

**INZERSDORFER SINGLE-FAMILY HOUSE IN A CENTRAL, GREEN LOCATION** The one-story house with around 360m<sup>2</sup> of living space and approx. 500m<sup>2</sup> of garden is structured as follows: Room layout: Ground floor: (approx. 97.48m<sup>2</sup>) 11m<sup>2</sup> central anteroom, 47m<sup>2</sup> living room, adjoining 10m<sup>2</sup> dining room, 12m<sup>2</sup> kitchen, a 13m<sup>2</sup> study/bedroom Upper floor: (approx. 107.25m<sup>2</sup>) Central anteroom 10m<sup>2</sup>, master bedroom with walk-in wardrobe and balcony (47m<sup>2</sup>), cloakroom (10m<sup>2</sup>), another bedroom (10m<sup>2</sup>), large bathtub-shower room (15m<sup>2</sup>) Basement: (156.25m<sup>2</sup>) Anteroom (10m<sup>2</sup>), large office / studio room (29m<sup>2</sup>), 3 further offices / hobby rooms (11m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>, 28m<sup>2</sup>) shower room, small kitchen and a 19m<sup>2</sup> wellness/fitness room with sauna and shower From the ground floor and the basement (separate entrance) you can access the approx. 500m<sup>2</sup> private garden. Furnishing: • Smart LG photovoltaic system / 7KW including storage • KEBA (11KW) wallbox for e-vehicle charging • Air conditioning including outdoor units • Daikin heat pump (October 2023) • Kitchen fully equipped including large refrigerator • Wine climate cabinet • Automated sprinkler irrigation for the entire garden • Husquarna Automower • 3 bathrooms • Gruber luxury sauna with glass front with private

shower in the sauna anteroom • Washing machine • 2 garage spaces with direct, internal access to the house • Some of the furnishings can be taken over upon request • Office rooms fully furnished (for an additional charge) including IT and a new telephone system if desired • Internet (Magenta high-speed 300/150 business connection) – separate Internet in the living area (300/50) A garage for 2 cars and 2 parking spaces in front of the house are also available. There is also a KEBA (11KW) wallbox for charging electric vehicles. Infrastructure: The property is located in a quiet and green area in the 23rd district of Vienna, near the Neu Steinhof district., well connected to the public transport network and in the immediate vicinity are all important facilities such as doctor's offices, pharmacies, a clinic and a Hospital. The landlord is a small business owner and therefore rents without 10% VAT. All variable costs such as heating, garbage, water, electricity, etc. are borne by the tenant.

Angaben gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 3100

Betri € 190

ebsk

osten

Ums € 0

atzst

euer

-----  
-----

-----

Gesa € 3290

mtbet

rag





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**