

## Wunderschönes Einfamilienhaus mit Geschäftsräumen



20240725\_095047

**Objektnummer: 127392**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	204,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	348,60 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	454,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	3.619,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.290,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.619,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Abiodun-Regenfelder**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676-841 420 541

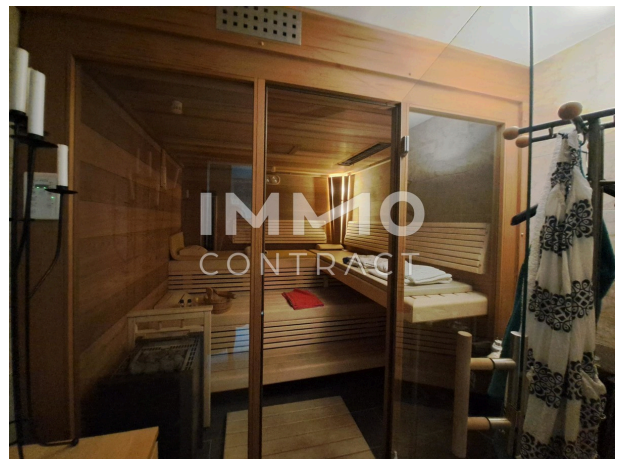
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









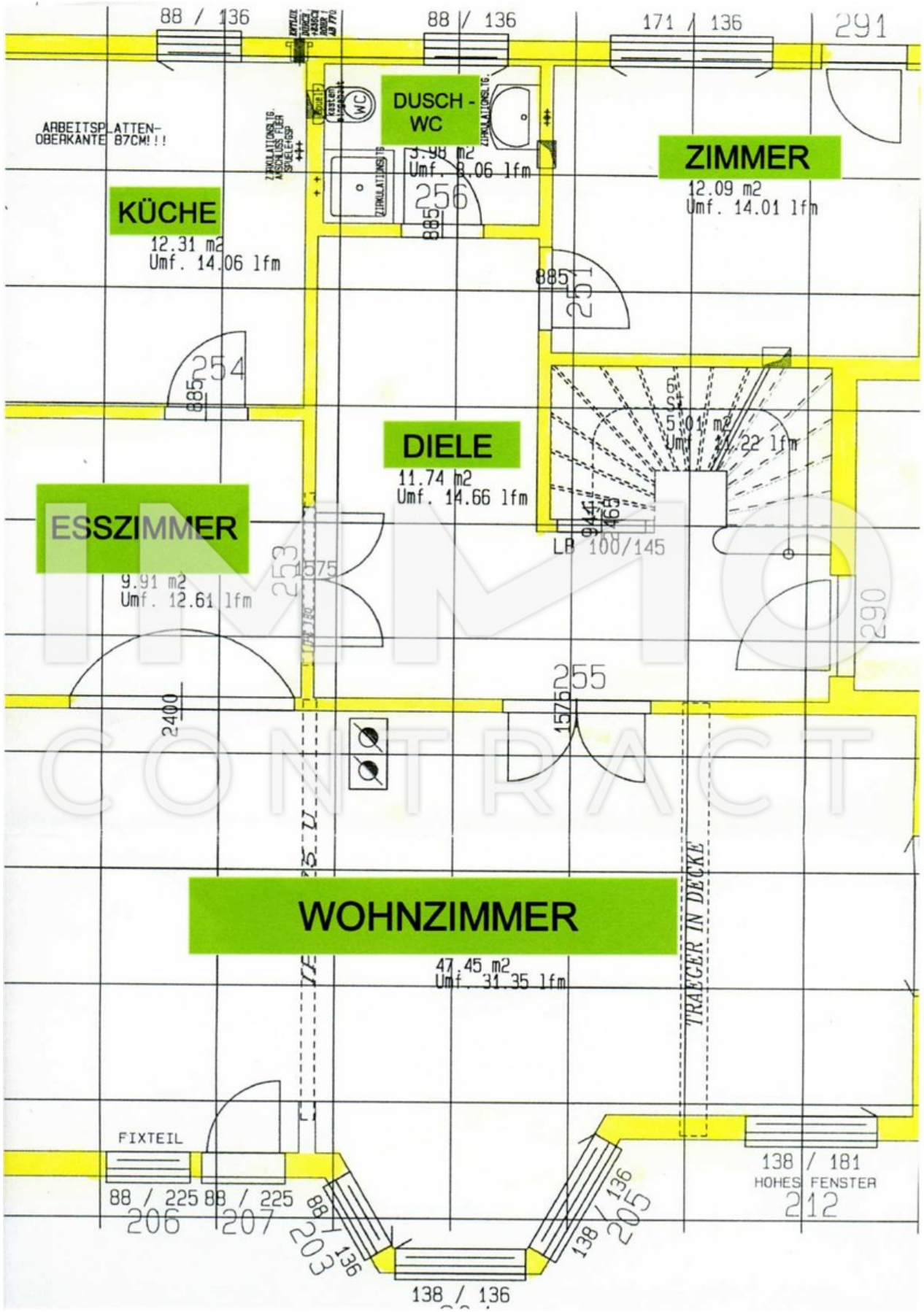


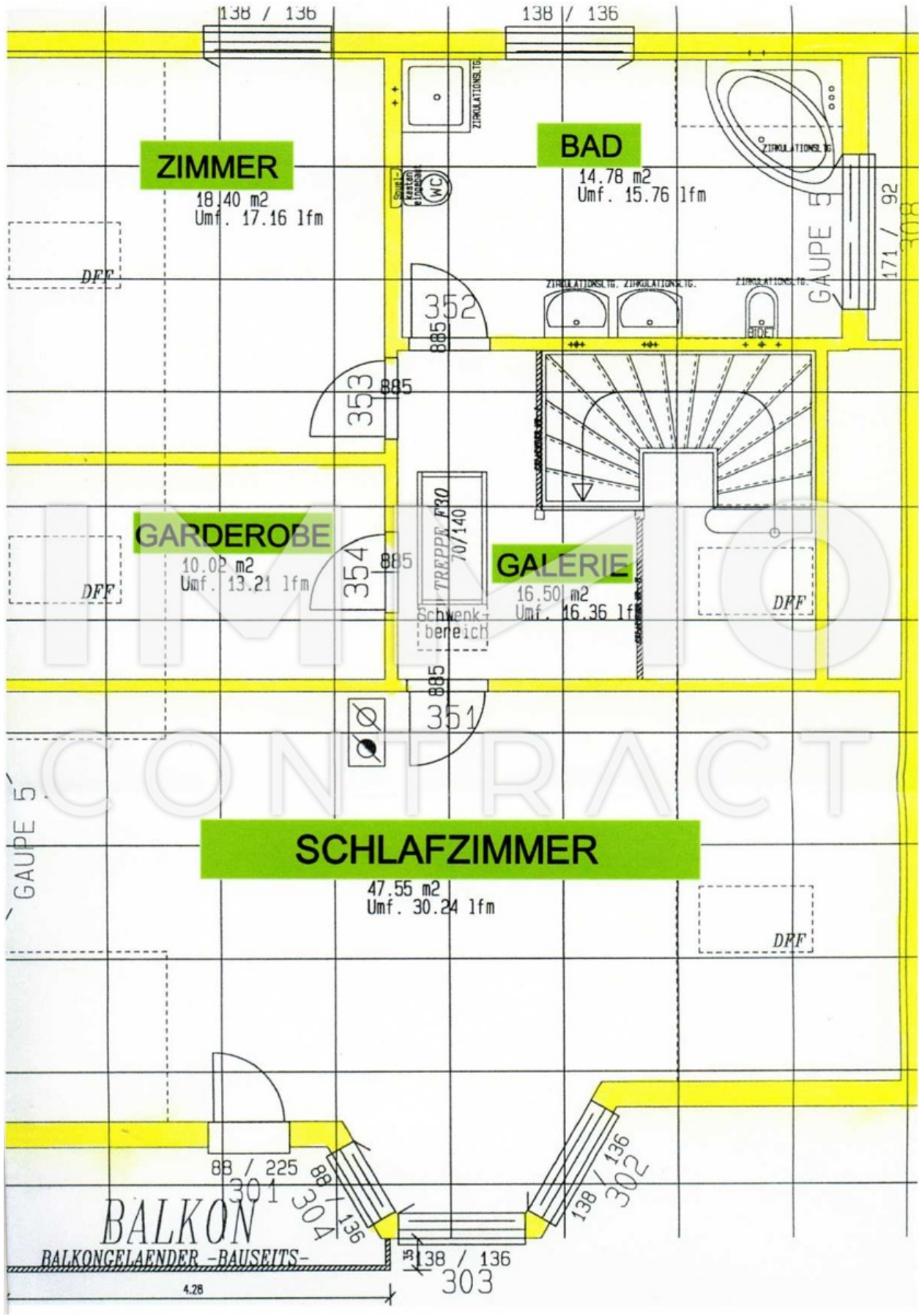












**ZIMMER**

18.40 m<sup>2</sup>  
Umf. 17.16 lfm

**BAD**

14.78 m<sup>2</sup>  
Umf. 15.76 lfm

**GARDEROBE**

10.02 m<sup>2</sup>  
Umf. 13.21 lfm

**GALERIE**

16.50 m<sup>2</sup>  
Umf. 16.36 lfm

**SCHLAFZIMMER**

47.55 m<sup>2</sup>  
Umf. 30.24 lfm

**BALKON**

BALKONGELAENDER - BAUSEITS -

4.28

303

138 / 136

138 / 136  
302

88 / 225  
301  
304

GAUPE 5  
171 / 92  
308

GAUPE 5

TREPPE F30  
70/140  
Schwenk-  
bereich

DFP

DFP

DFP

DFP

ZIRKULATIONSLTG.

ZIRKULATIONSLTG. ZIRKULATIONSLTG.

ZIRKULATIONSLTG.

353

354

351

885  
352

885

885

885

885

88 / 225

301

304

88 / 136

304

88 / 136

303

138 / 136

302

138 / 136

138 / 136

171 / 92

308

++

WC

SMALL

WASH

ROOM

WC

885

352

885

353

885

TREPPE F30

70/140

885

354

Schwenk-

bereich

885

351

Ø

88 / 225

301

304

88 / 136

304

88 / 136

303

138 / 136

302

88 / 136

303



## Objektbeschreibung

Sehr attraktives Einfamilienhaus mit bester Eignung im UG für Büro, Praxis, Wohnen mit eigenem Eingang. Das gepflegte und sehr aparte Haus besteht aus EG mit 97,40m<sup>2</sup> Wohnfläche Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Küche, Bad mit Dusche und WC, Zimmer (Büro oder Schlafzimmer) OG mit 107,25m<sup>2</sup> Wohnfläche : Vorraum, 2 Schlafzimmer, großer begehbare Schrankraum, großes Bad UG mit ca. 144m<sup>2</sup> Nutzfläche : großer Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Dusche, Werkraum, Abstellraum, 2 vollausgestattete Büroräume mit Ausgang in den Garten, Teeküche Terrasse mit Essplatz, großer Garten, Doppelgarage Folgende Annehmlichkeiten erwarten Sie: 1.Smart LG Photovoltaik Anlage / 7KW inkl. Speicher 2.KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung 3.Klimaanlage inkl. Außengeräten 4.Daikin Wärmepumpe (Oktober 2023) / kein Gasanschluss mehr im Haus 5.Weinklimaschrank 6.Automatisierte Sprinklerbewässerung für den gesamten Garten 7.Husquarna Automower 8.3 Badezimmer 9.Gruber Luxus-Sauna mit Glasfront mit eigener Dusche im Saunavorraum 10.Waschmaschine 11.2 Garagenplätze mit direktem, innenliegendem Hauszugang 12.Einrichtung kann teilweise auf Wunsch übernommen werden 13.Büroräume voll eingerichtet (gegen kleinen Aufpreis) inkl. EDV und neuer Telefonanlage wenn gewünscht 14.Internet (Magenta Highspeed 300/150 Business Anschluss) – separates Internet im Wohnbereich (300/50) Müllabfuhr, Wasser und Strom sind vom Mieter extra zu bezahlen. Die Vermietdauer ist 5 Jahren, mit Option zur Verlängerung Für weitere Informationen oder eine Besichtigung dieser schönen Immobilie kontaktieren Sie mich bitte.