

**Ein Haus im eleganten Landhausstil zum Verlieben -
verbringen Sie den nächsten Sommer in Ihrem Garten**



Photo

Objektnummer: 3322

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	125,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	366,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 99,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	2.619,65 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.381,50 €
Betriebskosten:	181,50 €
USt.:	238,15 €
Provisionsangabe:	

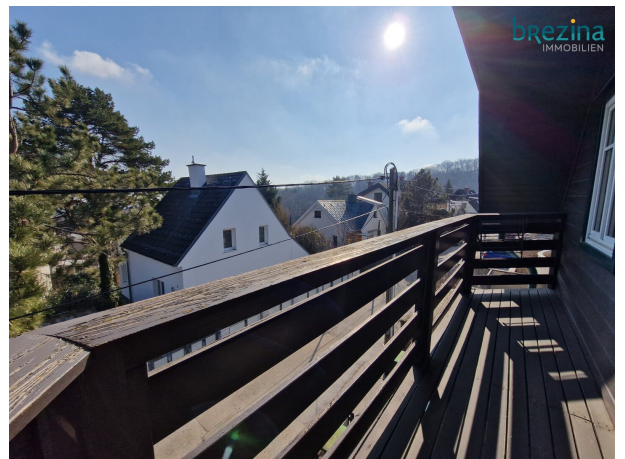
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







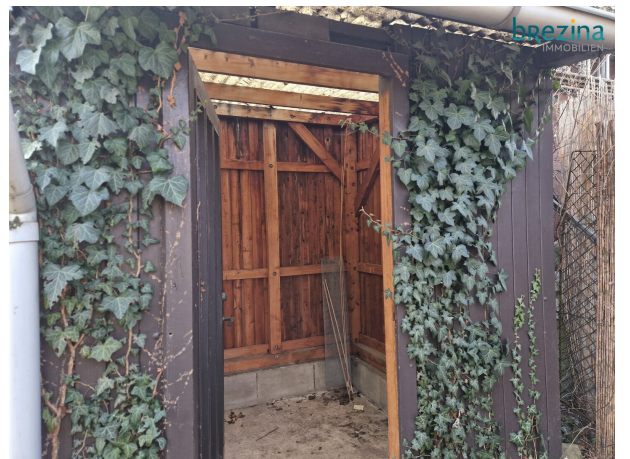


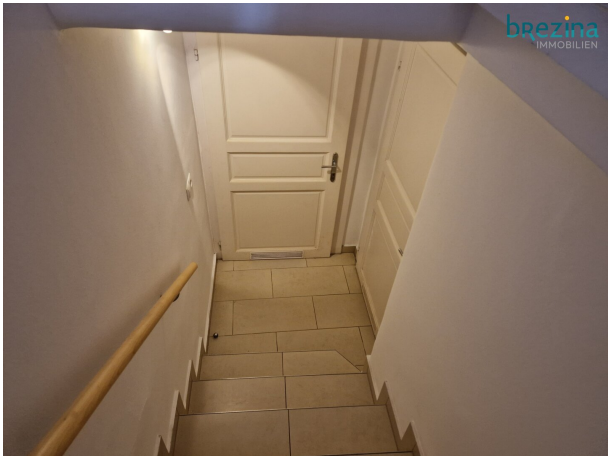
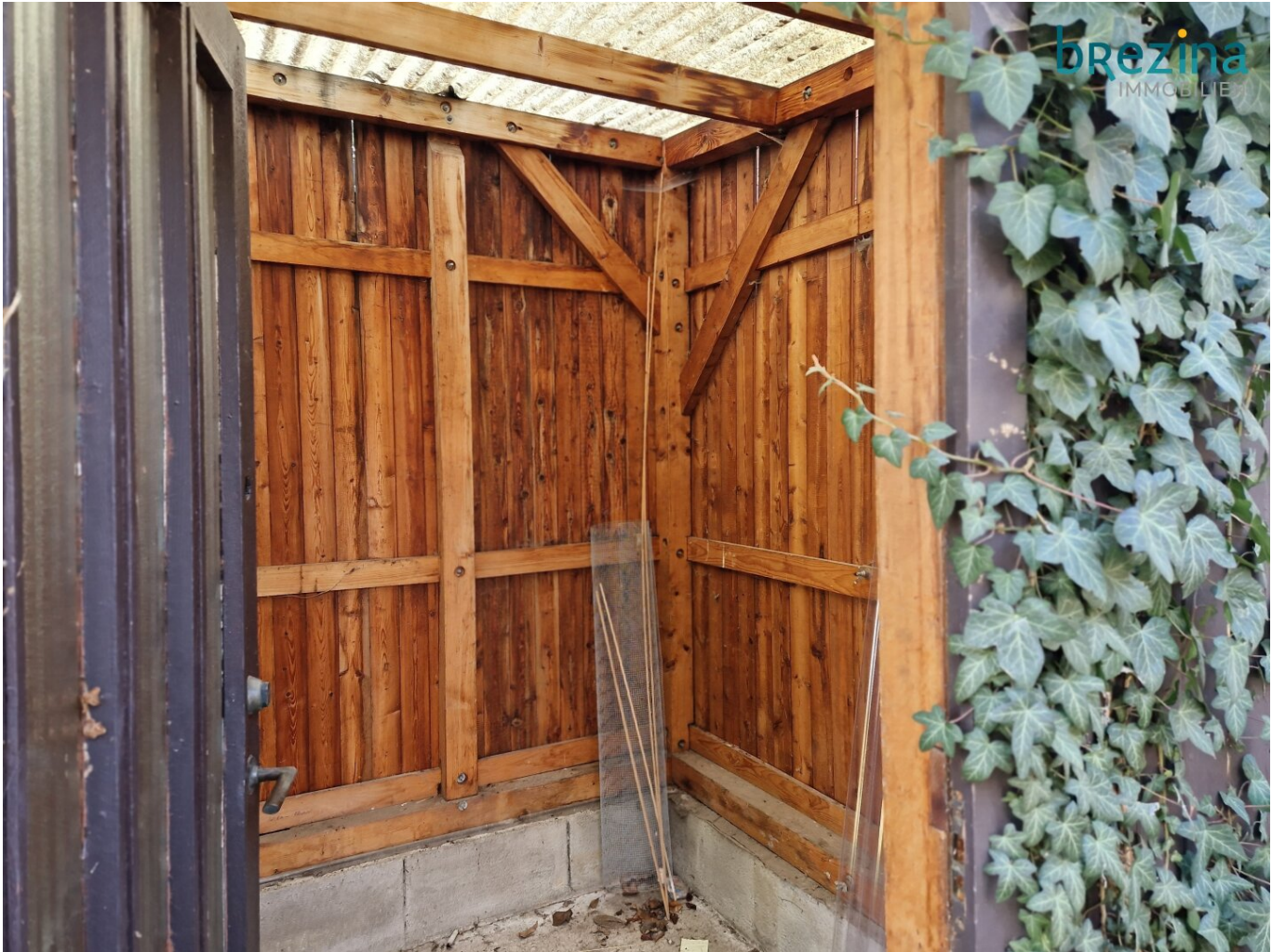




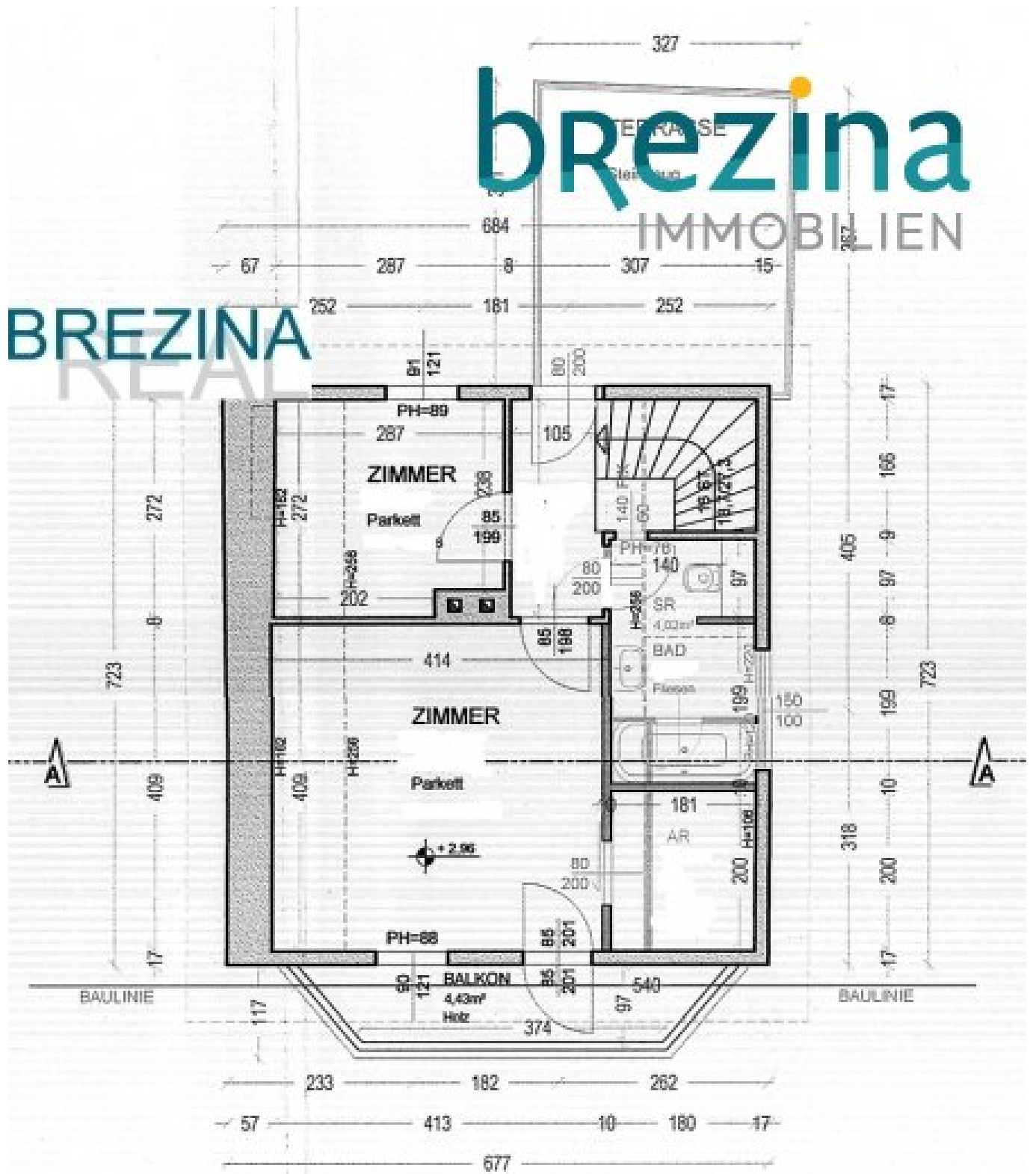
brezina
IMMOBILIEN











1. STOCK



ERDGESCHOSS



KELLER

Objektbeschreibung

Machen Sie sich vorab ein Bild und schlendern mit diesem 360 Grad Rundgang durchs Haus:

<https://tour.giraffe360.com/941217dfb58d4641a94ad10c63d15617/>

Wunderschön gepflegtes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Garten, Balkon, Terrasse und Sonnenterrasse im oberen Stockwerk, kommt zur Vermietung

Untergeschoss:

- Vorraum als Eingangsbereich
- ein gemütliches Wohnzimmer ca. 23 m²
- moderne neue Wohnküche mit Gartenblick
- ein kleiner separater Raum führt auf die Terrasse und den Garten
- WC

Mittels einer hübschen Holzterppe gelangt man ins **Obergeschoss** wo sich folgende Räumlichkeiten befinden:

- 2 Schlafzimmer (ca.17 m²,ca. 11 m²) das größere Zimmer hat einen wunderbaren Balkon mit Weitblick
- modernes Wannenbad mit WC
- kleiner Schrankraum
- **SONNENTERRASSE AM DACH**

Keller:

- zwei große trockene sanierte Hobby/ Kellerräume

Das Haus hat einen ca. 200 m² Garten und einen freien KFZ Abstellplatz

Geheizt wird mittels neuer Etagenheizung

WOHNEN WOHLFÜHLEN GENIESSEN

Infrastruktur/Nahversorgung:

- Straßenbahn 43 in ca.14 min Gehminuten (ca. 900 m)
- Einkaufsmöglichkeiten in ca.15 min Fußdistanz Spar
- Heurigen in Fußdistanz
- Volksschule in ca. 15 min Fußweg
- Erholung im Neuwaldegger Bad

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Mietzinsbildung: Vollaussnahme, VPI
- Befristung auf 5 Jahre

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap