

**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

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	125,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.619,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.381,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,50 €
<b>USt.:</b>	238,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brezina Immobilien Team**





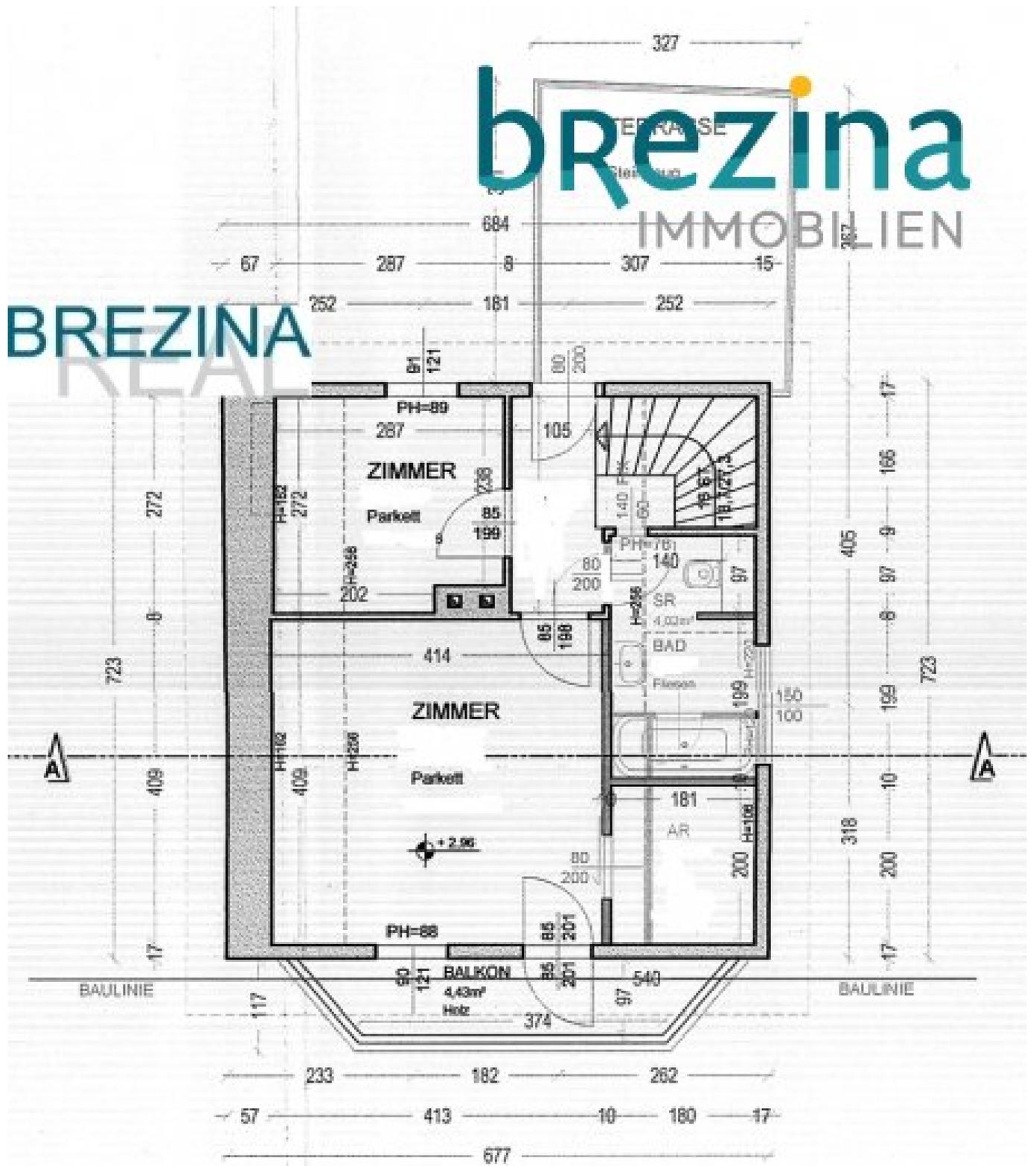












1. STOCK



**ERDGESCHOSS**

709



**KELLER**

# Objektbeschreibung

Wunderschön gepflegtes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Garten, Balkon, Terrasse und Sonnenterrasse am Dach kommt zur Vermietung

## Untergeschoss:

- Vorraum als Eingangsbereich
- ein gemütliches Wohnzimmer ca. 23 m<sup>2</sup>
- moderne neue Wohnküche mit Gartenblick
- ein kleiner separater Raum führt auf die Terrasse und den Garten
- WC

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

- 2 Schlafzimmer (ca.17 m<sup>2</sup>,ca. 11 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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