

**Verbringen Sie den nächsten Sommer in Ihrem Garten in
diesem Traumhaus mit Blick über Wien**



Objektnummer: 10429

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1935 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Nutzfläche: | 128,35 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 101,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 2.625,15 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.200,00 € |
| Kaltmiete | 2.386,50 € |
| Betriebskosten: | 186,50 € |
| USt.: | 238,65 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal











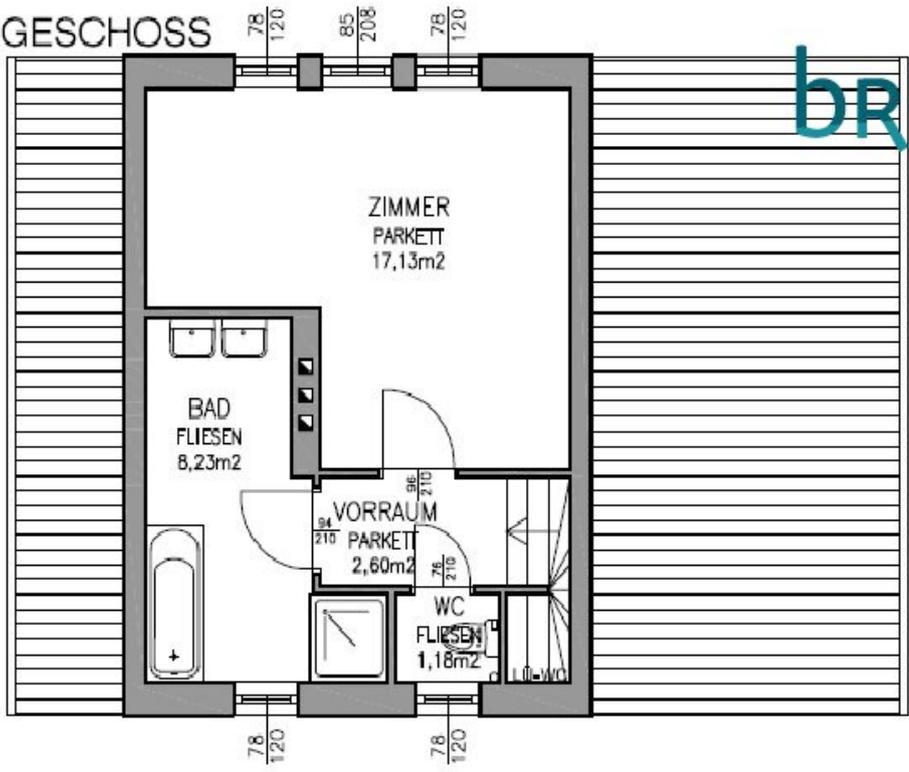
brezina

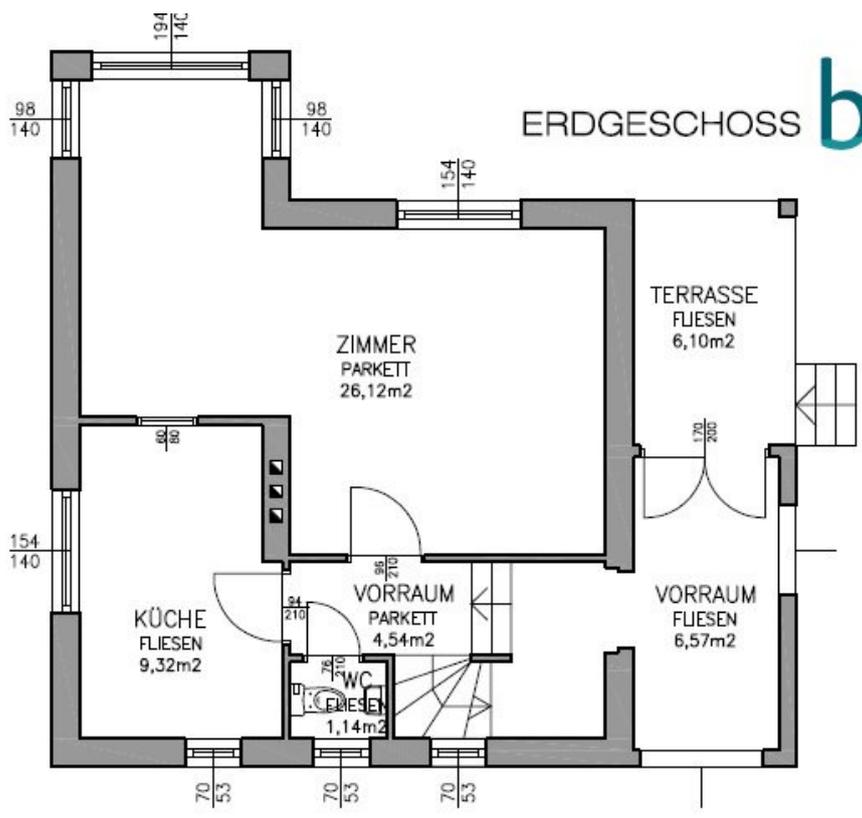


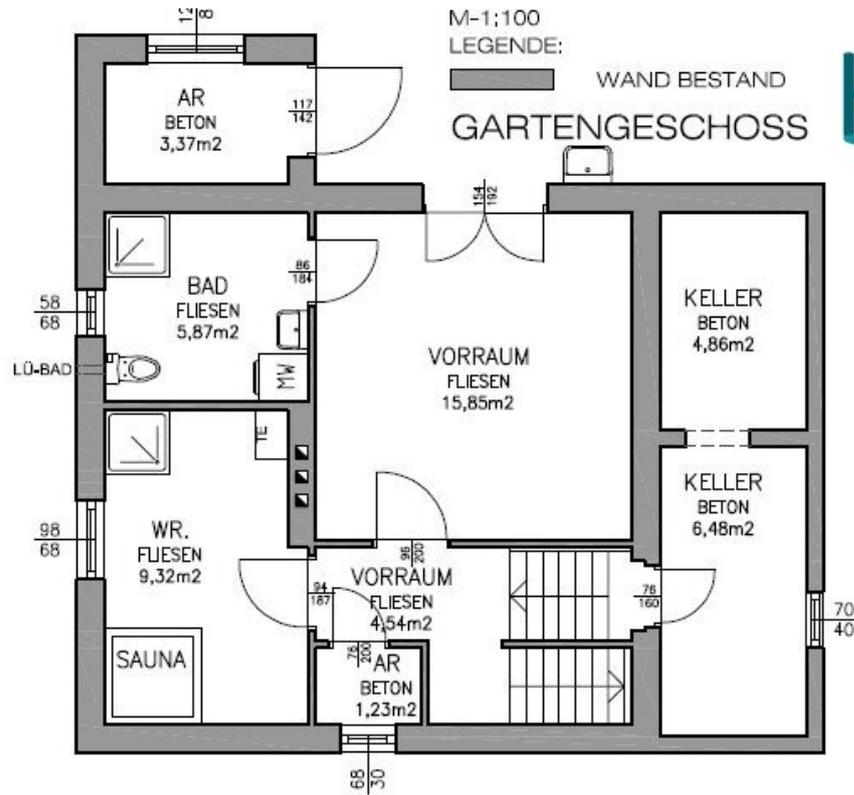
brezina



DACHGESCHOSS







brezina
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Lage und Ausblick

Das Traumhaus befindet sich an einem Hang mit spektakulärem Blick über Wien. Es bietet durch seine durchdachte Architektur direkten Zugang zum Garten und eine optimale Ausrichtung, um sowohl Privatsphäre als auch atemberaubende Panoramaansichten zu genießen.

Gliederung:

Erdgeschoss

- **Eingang und Vorraum:**
Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen, einladenden Vorraum. Dieser bietet ausreichend Platz für Garderobenmöbel und schafft durch seine Gestaltung eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Stil. Eine Glastür führt von hier aus auf die gartenseitige Terrasse, die den perfekten Ort bietet, um den Blick über Wien und den gepflegten Garten zu genießen.
- **Wohnzimmer:**
Das helle, große Wohnzimmer ist zum Garten hin geöffnet. Es bietet Raum für zwei Hauptbereiche:
 - **Essbereich:** Ein eleganter Platz für einen großen Esstisch, ideal für gemeinsame Mahlzeiten und Gäste.
 - **Sofabereich:** Ein gemütlicher Bereich mit Blick auf den Garten und über ganz Wien, ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.
- **Küche:**
Die moderne, vollständig möblierte Küche ist offen gestaltet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Sie verbindet Funktionalität mit stilvollem Design und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen.
- **Separates WC:**
Ein diskret gelegenes Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Obergeschoss

- **Vorraum:**
Vom Vorraum aus sind alle Räume im Obergeschoss leicht erreichbar.
- **Schlafzimmer:**
Das geräumige, gartenseitige Schlafzimmer besticht durch seine ruhige Lage und den Blick ins Grüne und die ganze Stadt. Zudem befindet sich hier ein schöner Schrankraum. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre.
- **Badezimmer:**
Das elegante Badezimmer ist mit einer großzügigen Badewanne ausgestattet. Es ist

geschmackvoll gestaltet, mit hochwertigen Materialien, und wird durch eine separate Toilette ergänzt.

Untergeschoss:

Dank der Hanglage ist das Untergeschoss direkt mit dem Garten verbunden.

- **Vorraum:**
Dieser verbindet die verschiedenen Räume des Untergeschosses miteinander und bietet einen Ausgang auf eine Gartenterrasse mit Zugang zum Garten.
- **Wellnessbereich:**
Der großzügige Wellnessbereich ist der perfekte Rückzugsort. Er ist bereits für eine Sauna vorbereitet und verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche.
- **Kellerräume:**
Zwei praktische Kellerräume bieten reichlich zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Sportausrüstung oder saisonale Dekoration.

Garten:

Der Garten ist das Herzstück des Hauses. Mit seiner großzügigen Fläche bietet er zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: sei es ein Pool, ein Spielbereich für Kinder oder einfach eine weitläufige Grünfläche zum Entspannen. Die verschiedenen Terrassenebenen schaffen ideale Plätze, um den Blick über Wien zu genießen oder gesellige Abende zu verbringen.

Fazit

Dieses Traumhaus kombiniert eine herausragende Lage in absoluter Ruhelage mit einer durchdachten Architektur, die modernen Wohnkomfort und stilvolle Eleganz vereint. Ein Rückzugsort, der inmitten der Natur liegt und dennoch alle Vorteile der Nähe zur Stadt bietet.

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
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

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