

Perfektes Familienidyll im Grünen
KONTAKT


Frau Alexandra Hartl
 hartl@immoagency.at
Mobil.: +43 660 454 98 48


OBJEKT NR. 28367 / MIETE

Immobilienart: Haus/Villa
Bundesland: Wien
PLZ/Ort: 1210 Wien

Nähe/Gebiet: Strebersdorf, De La Salle Schule
Lage: Grünruhelage
Verkehrsverbindung: 32A, 125, 220, 228, A22
 Donauufer-Autobahn

DETAILDATEN

Wohnfläche: 145 m²
Zimmer: 5
zentral begehbar: ja
Anzahl Bäder: 2
Anzahl WC's: 3
Terrasse: ca. 40 m²
Orientierung: Süden
Möblierung: Küche
Fenster: PVC-Isolierfenster
Böden: Parkett, Fliesen
Heizung: Gasetagenheizung

Stock: -
Lift: nein
Keller: ca. 55 m²
Garten: ca. 150 m²
Garage: 2 Autoabstellplätze
Grundfläche: ca. 350 m²
Baujahr: 2009
Zustand Objekt: Sehr gut
Zustand Haus: -
Energieausweis:  HWB: 45
gültig bis: 02.06.2019

KOSTEN/BEZUGSDATEN

Nettomiete: € 2.350,-
Betriebskosten netto: € 100,-
Umsatzsteuer gesamt: € 245,-
Gesamtmiete: € 2.695,-

bezugsfertig: ab sofort
Mietdauer: unbefristet
Kautiön: € 8.085,-
Provision: 2 BMM zzgl. 20% USt

BESCHREIBUNG
UNBEFRISTETES NIEDRIGENERGIEHAUS MIT GARTEN IN ABSOLUT RUHIGER GRÜNLAGE

Zur **unbefristeten Vermietung ab sofort** gelangt eine **2009 erbaute Doppelhaushälfte** am Stadtrand von Wien am **Fuße des Bisamberg**s. Das Haus ist **wunderschön idyllisch im Grünen** gelegen mit Blick über **Wiesen und Felder**, zahlreiche **Ausfluglokale** und **Heurigen** befinden sich in der Nähe. **Radfahren, Laufen, Nordic Walken**, dazu die Nähe zur angesehenen **De La Salle Schule** machen die Lage perfekt für **Familien** und alle, die gern **viel Natur** um sich haben!

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von insgesamt ca. 145m²** und zusätzlich einen großzügigen **Keller mit ca. 55m²**. Ein **Autoabstellplatz** am eigenen Grundstück ist in der Miete inkludiert, sowie ein **Garten mit Terrasse** und **geräumigem Gartenhaus**, die mit einer schönen Holz-Pergola beschattet wird. Zusätzlich gibt es eine **ca. 44m² große Terrasse**, die vom obersten

Zimmer aus begehbar ist!

Die **AUFTEILUNG** ist wie folgt:

Kellergeschoss

- Vorraum mit Waschmaschinenanschluss
- 3 Kellerräume
- Technikraum für Heizung und Energieversorgung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe
- WC
- Küche (voll ausgestattet)
- Wohn-Esszimmer mit Ausgang in den Garten

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Badewanne und WC
- 1 Bad mit Dusche und WC (en suite zu einem der Schlafzimmer)

Dachgeschoss

- 1 Zimmer
- Ausgang auf die Dachterrasse

AUSSTATTUNG

Das Haus wurde 2009 neu errichtet und ist mit **Holz-Alu-Fenstern mit 3-fach Isolierverglasung**, **Raffrollos** und **Außenjalousien** ausgestattet. Es wird über **Fußbodenheizung** mit einer Vaillant-Gas-Brennwerttherme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zwei **Solarpanele** am Dach. Die Wohnbereiche sind mit **Eichen-Stabparkett** ausgestattet, die Stiege aus Buchenholz gefertigt. Vorraum, WC, Küche und Bäder sind verflieset. Die Küche wurde mit einer **Nolte-Einbauküche** mit Zanussi Kühl- und Gefrier-Kombination, Bachrohr, Dunstabzug und Geschirrpüler, sowie einem Ceranfeld ausgestattet. Im Wohnzimmer besteht infolge eines zweiten Kamins die **Möglichkeit**, einen **Schwedenofen** oder **offenen Kamin** durch einen gewerblich befugten Handwerker installieren zu lassen.

Da der Rasen derzeit nicht mehr im besten Zustand ist, würde der Eigentümer noch einen **neuen Rollrasen** verlegen.

VERMIETUNG

Das Haus ist sofort verfügbar, die Vermietung erfolgt unbefristet. Vom Vermieter wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Die **monatliche Bruttomiete** beträgt **EUR 2.695,- inkl. USt. und Betriebskosten-Akonto**. Die Vermittlungsprovision beläuft sich auf 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. und die Kautions auf EUR 8.085,-.

ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis 02.06.2019, HWB B 45 kWh/m²a

Ich freue mich auf Ihre Anfragen unter 0660/4549848 oder hartl@immoagency.at!

