

EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN BEI DER AMERIKANISCHEN SCHULE



Objektnummer: 8869

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	6.880,00 €
Kaltmiete (netto)	5.950,00 €
Kaltmiete	6.250,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	630,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A
1010 Wien







DR. GABRIEL
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL
IMMOBILIEN | EST. 1973



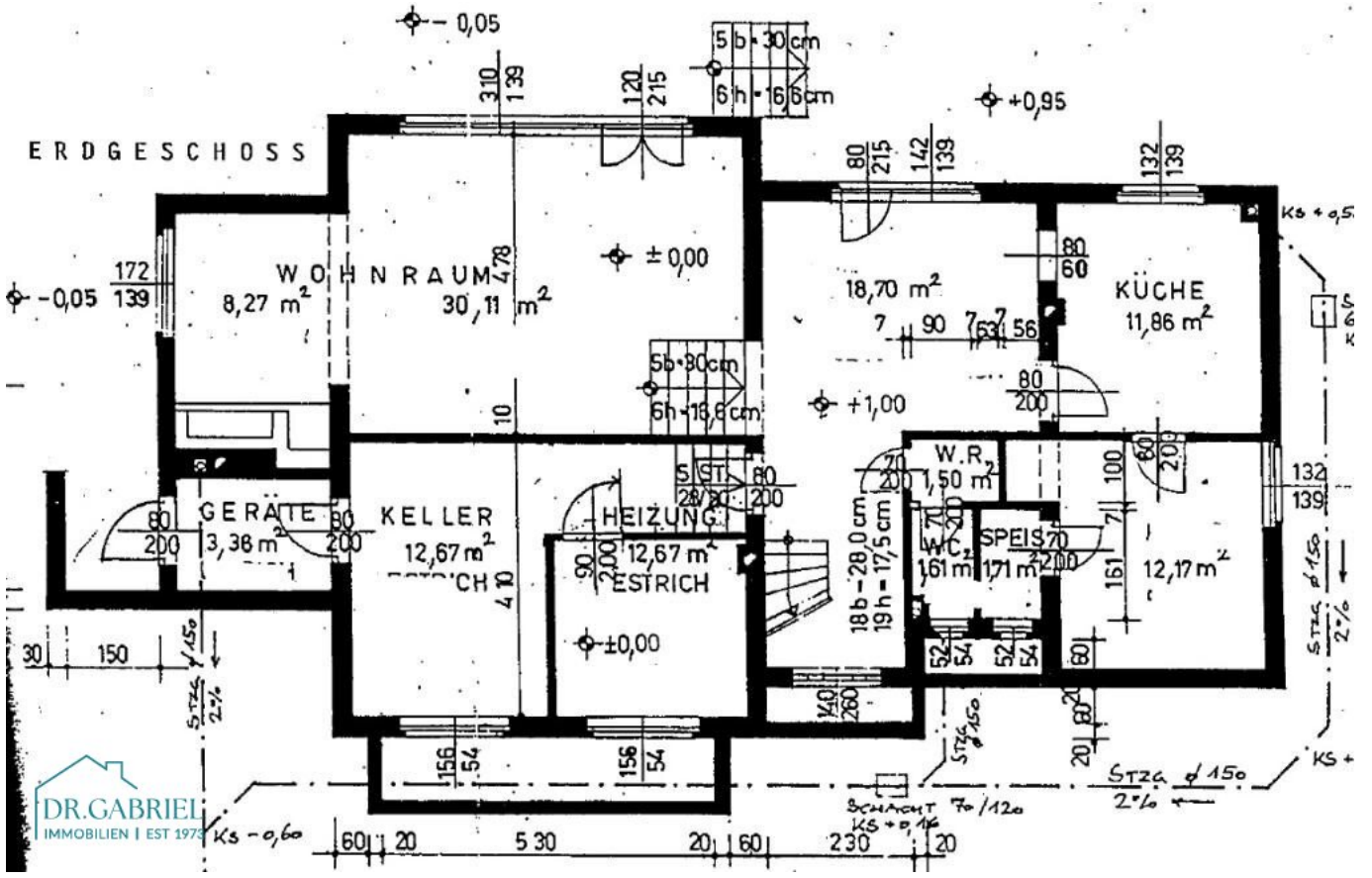




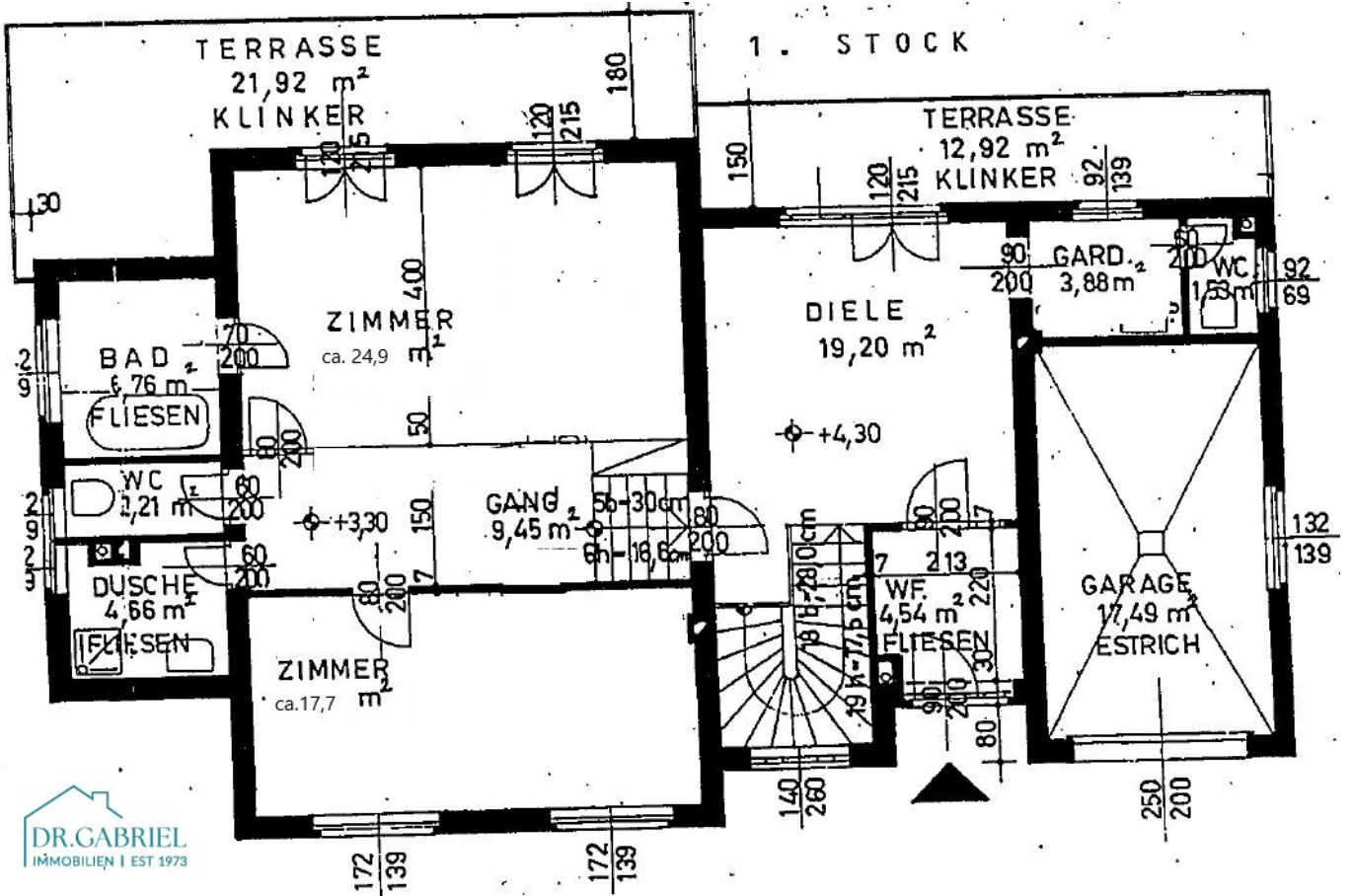


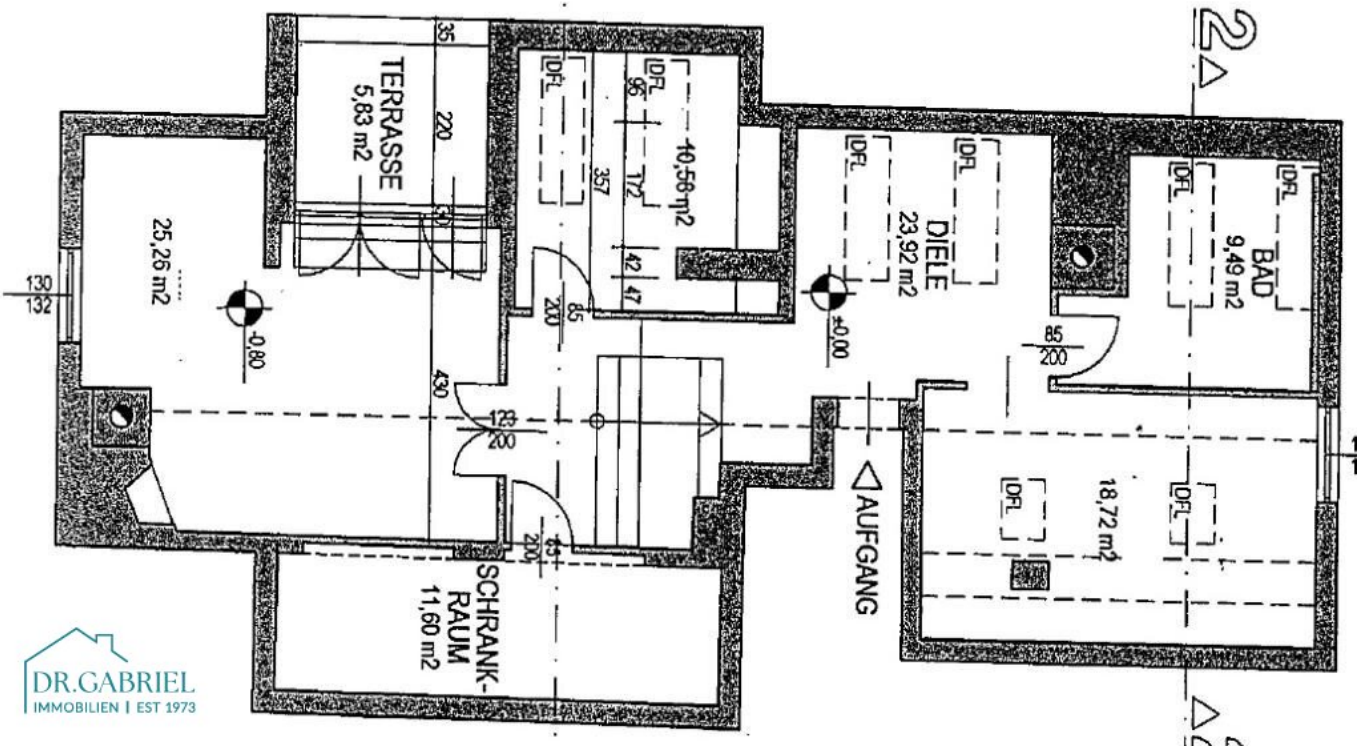


ERDGESCHOSS



DR. GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973





Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt ein frisch renoviertes Einfamilienhaus mit großem südseitigen Garten in der Nähe der amerikanischen Schule in Salmannsdorf. Die Buslinie 35A ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. In Neustift befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten. Der nahegelegene Wienerwald lädt zum Spaziergehen und Erholen ein.

Das Haus ist aufgrund der leichten Hanglage architektonisch interessant auf mehrere Ebenen aufgeteilt:

RAUMAUFTeilUNG:

Eingangsebene: Windfang, Vorraum mit Terrasse, Garderobe und Gäste WC. Über einige Stufen gelangt man zu zwei großen Schlafzimmern mit zwei Bädern und einem separaten WC.

Gartenebene: Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang in den Garten, Essbereich, große vollausgestattete Küche mit anschließendem Wirtschaftsraum und Speis.

Oberste Ebene: großer Vorraum, Familienwohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf eine Terrasse, zwei Schlafzimmer, ein Bad (mit Wanne und Dusche), Schrankraum

Keller: Heizungsraum, großer Stauraum, direkter Zugang zum Garten. Garage

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- neue vollausgestattete Küche
- neue Fenster mit Außenrollos & Fassadenisolation
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- zwei offene Kamine
- Schrankraum

- Waschmaschinenanschluss im Wirtschaftsraum

FAMILY HOME WITH BEAUTIFUL GARDEN CLOSE TO AIS | 4-5 BEDROOMS | 3 BATHROOMS | INHOUSE PARKING | A/C

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 <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap