

# EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN BEI DER AMERIKANISCHEN SCHULE



**Objektnummer: 8869**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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











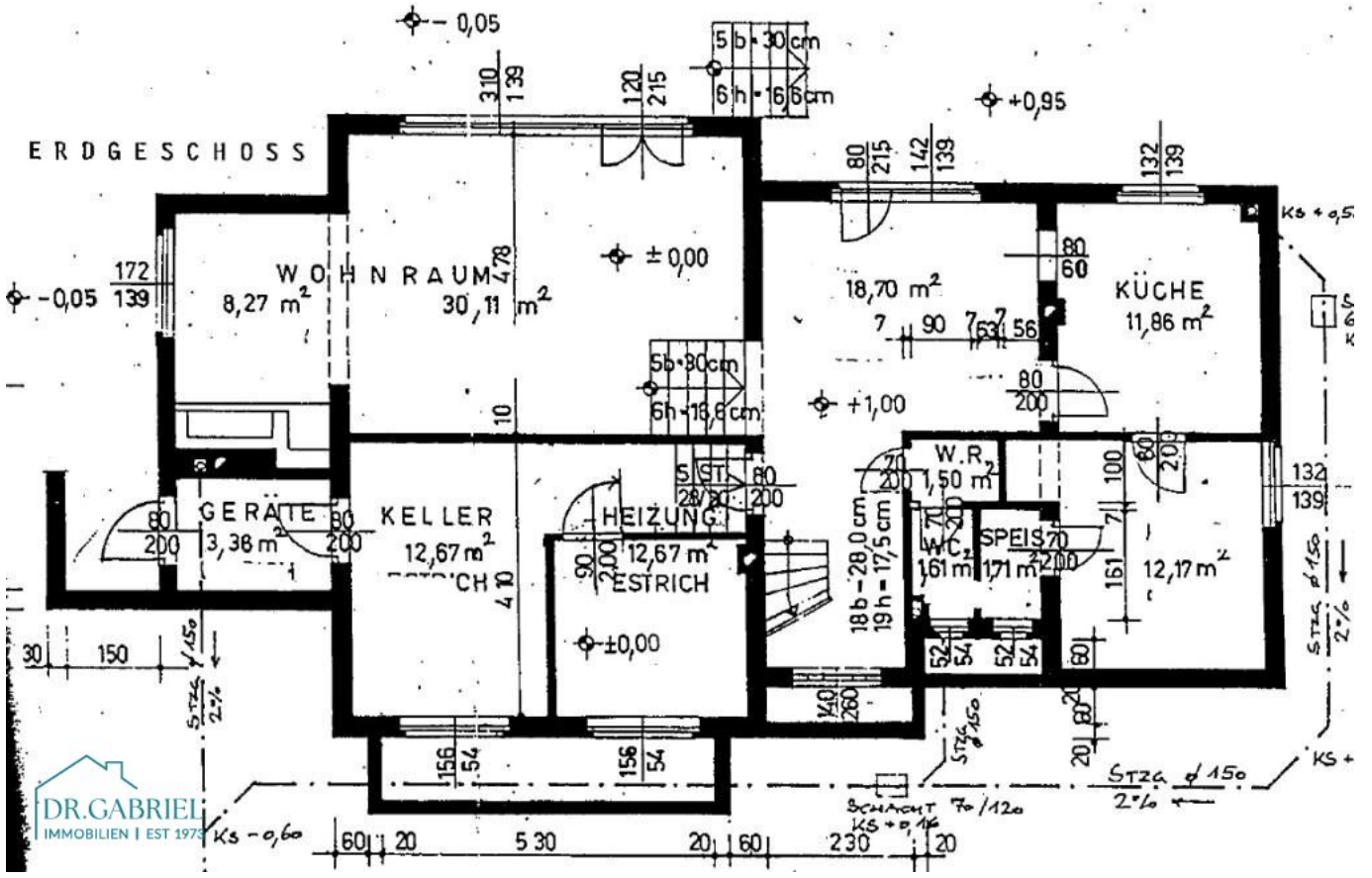




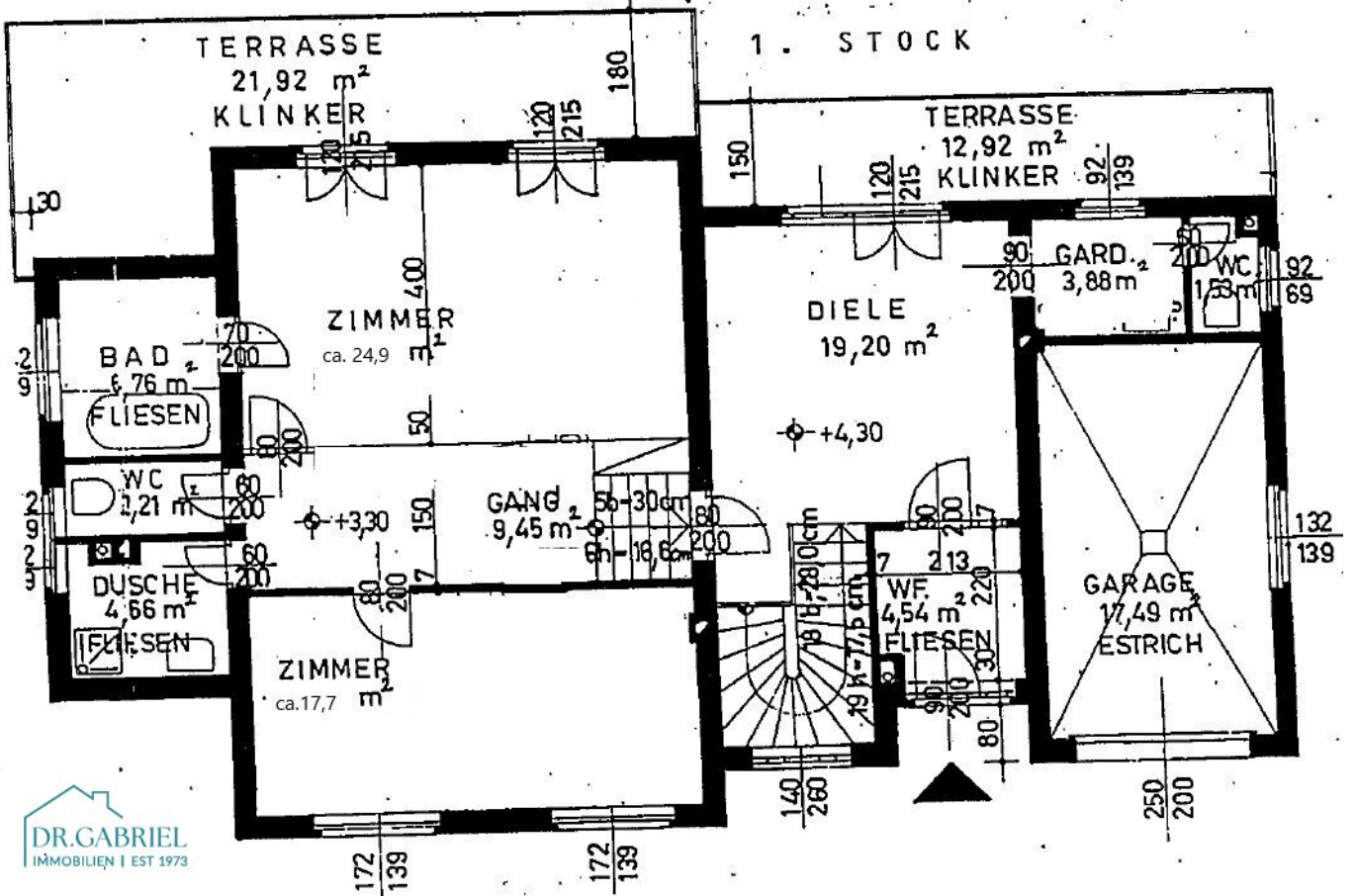


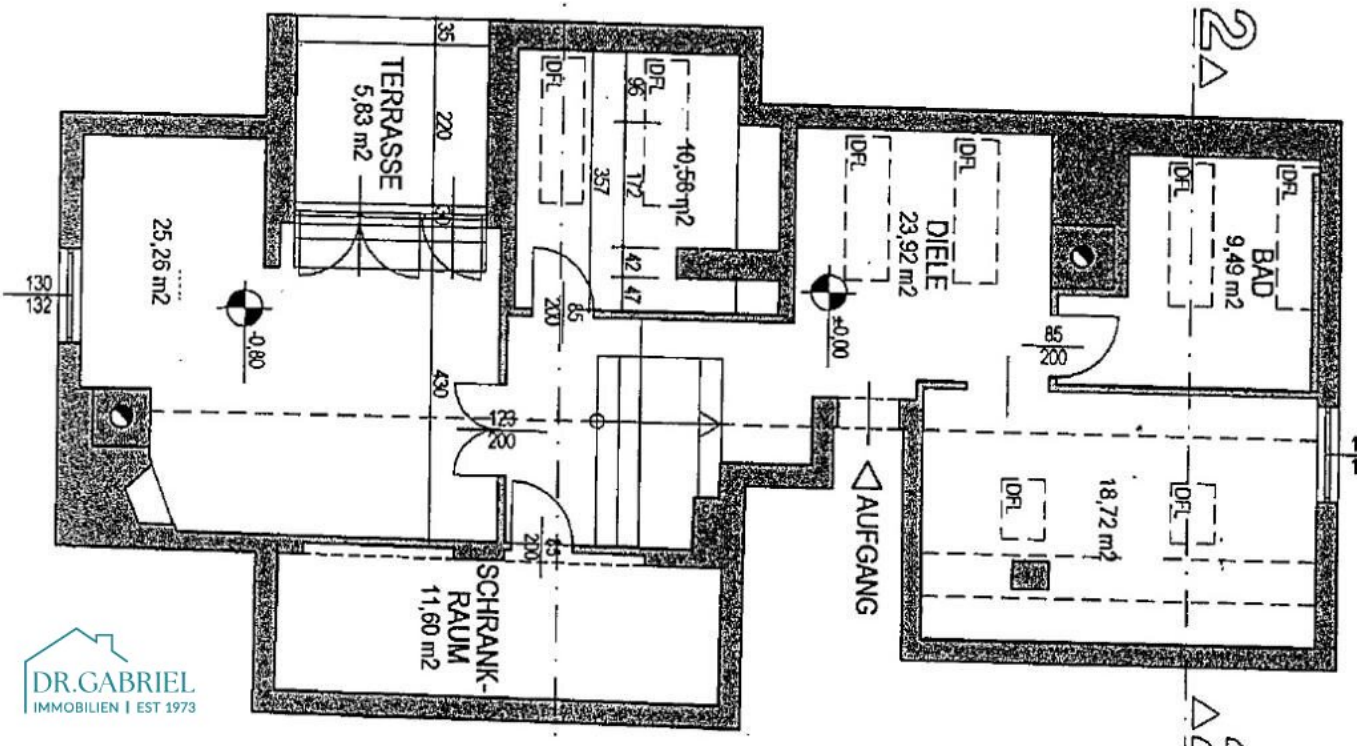


ERDGESCHOSS



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 Salmansdorf. 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