

# **FLEXIBEL NUTZBARES TRAUMHAFTES OBJEKT AM RANDE WIENS UND DES WIENERWALDES!**



**Objektnummer: 1485**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	213,50 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.390,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	9,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

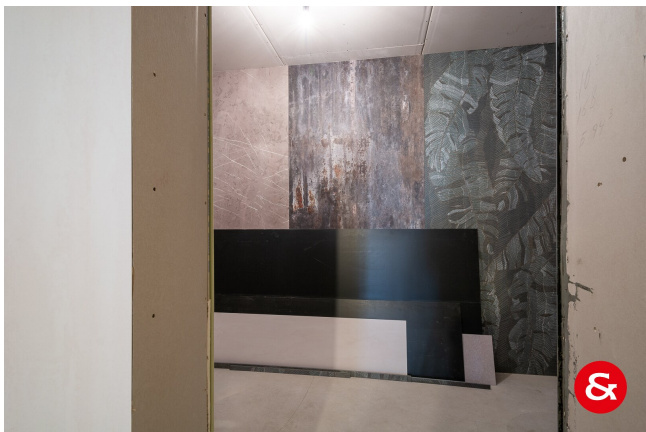


**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

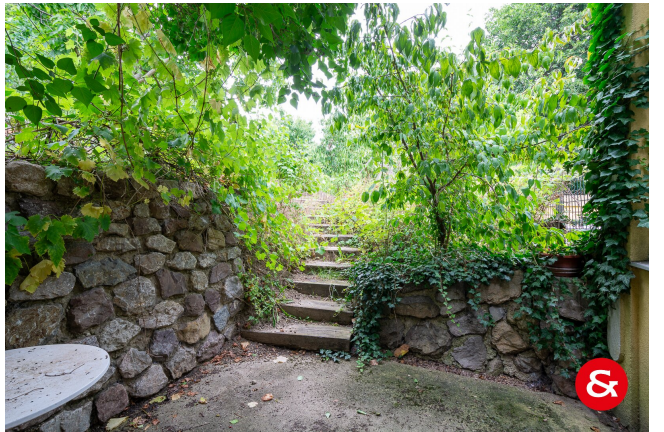
T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424























## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

Diese, aus dem späten 19. Jahrhunderts erbaute Haus, welches 2023 saniert wurde, ist sehr vielseitig verwendbar. Die Villa besteht aus insgesamt sieben Zimmer, Küche, zwei Bäder/WCs, einem großen Wintergarten und ein separat, auf dem gesamt 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück, stehendes Gebäude, in dem sich auch ein Weinkeller befindet.

Sie können diese Gebäude auch als Gewerbeobjekte verwenden und z.B. den schönen, mit alten Kastanienbäumen bepflanzten Garten, als gemütlichen, schattigen Gastgarten nutzen. Grundsätzlich sind verschiedene Gewerbebetriebe vorstellbar, aber auch ein tolles, großzügiges Mehrpersonnenwohnhaus. Ein "miteinander Leben" wird durch die Tatsache vereinfacht, dass zwei getrennte Wohneinheiten bereits vorhanden sind.

Das Haus verfügt außerdem über einen Keller mit viel Stauraum.

Die Highlight dieses Hauses sind jedoch der Wintergarten bzw. der wunderschöne Garten, der Ihnen natürlich auch eine Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Hier können Sie im Sommer die Sonne genießen, Grillabende mit Freunden veranstalten oder einfach nur die Natur um sich herum genießen.

Die Immobilie kann auch ohne dem Nebengebäude angemietet werden. Sowohl der Gartenanteil, als auch die Höhe der Miete reduziert sich entsprechend.

Mietpreis wäre € 2600,00.- (exkl. Betriebskosten)

Sollte die Immobilie auch zur gewerblichen Nutzung angemietet werden, ist eine Provision von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. Ust. zu bezahlen.

### **Objektspezifische Unterlagen wie z.B.:**

- Objektexposee
- Energieausweis
- Grundbuchauszug

- aktuelle Betriebskostenvorschreibung

stellen wir Ihnen nach einer persönlichen Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

### **FINANZIERUNG:**

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bieten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der durch KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke

Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap