

**VILLA AM BADETEICH HIRSCHSTETTEN | ERSTBEZUG |
KLIMATISIERT | 2 STELLPLÄTZE | GROÙE
AUÙENFLÄCHEN | FUSSBODENHEIZUNG | RUHIGE LAGE**



Objektnummer: 15194

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	265,13 m ²
Nutzfläche:	316,18 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Stellplätze:	2
Keller:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	4.990,00 €
Kaltmiete (netto)	4.990,00 €
Kaltmiete	4.990,00 €

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

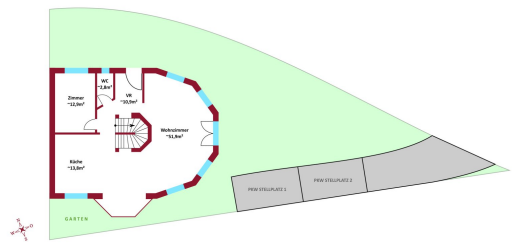
T +43 1 3709098
H +436769400834

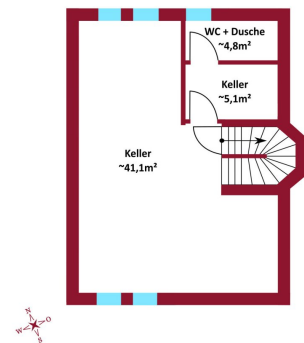
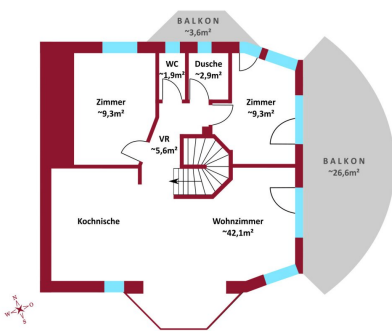
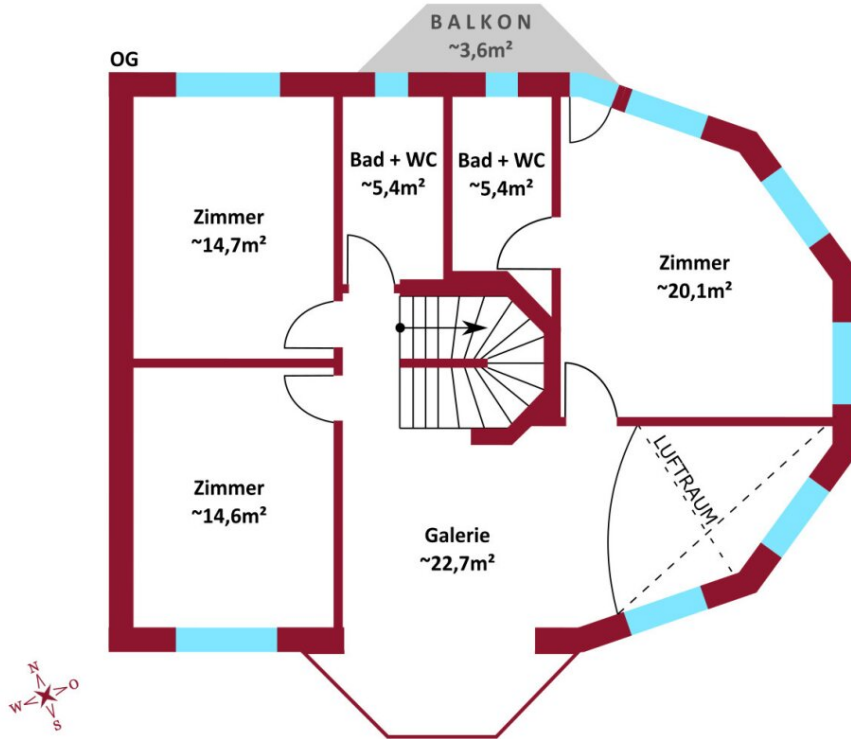
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

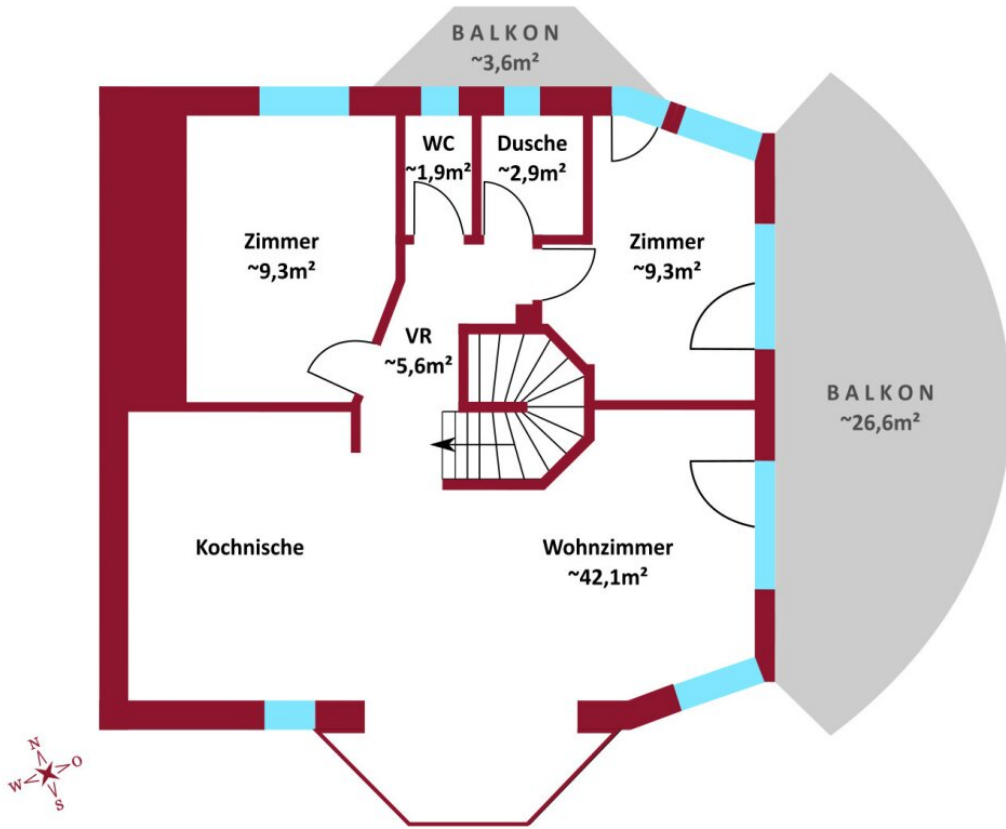


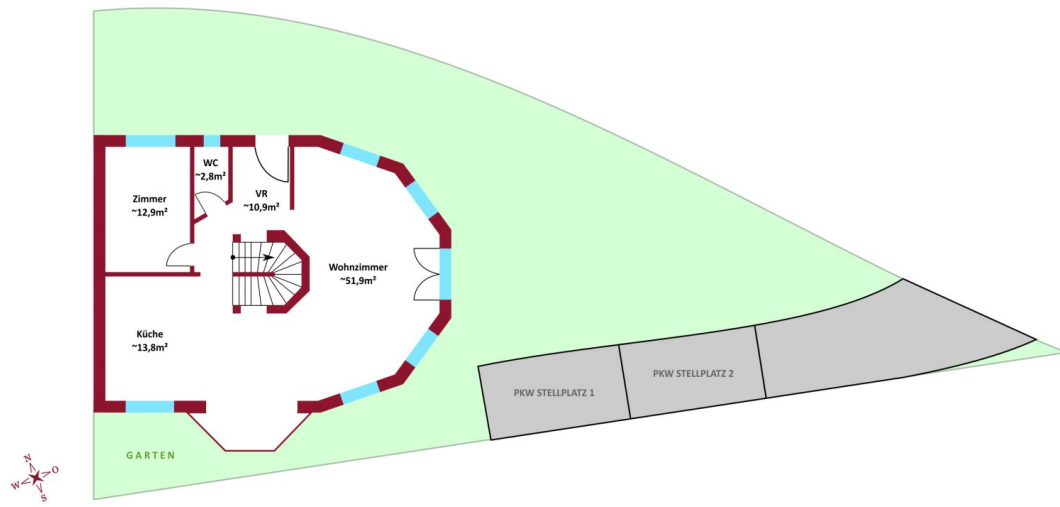


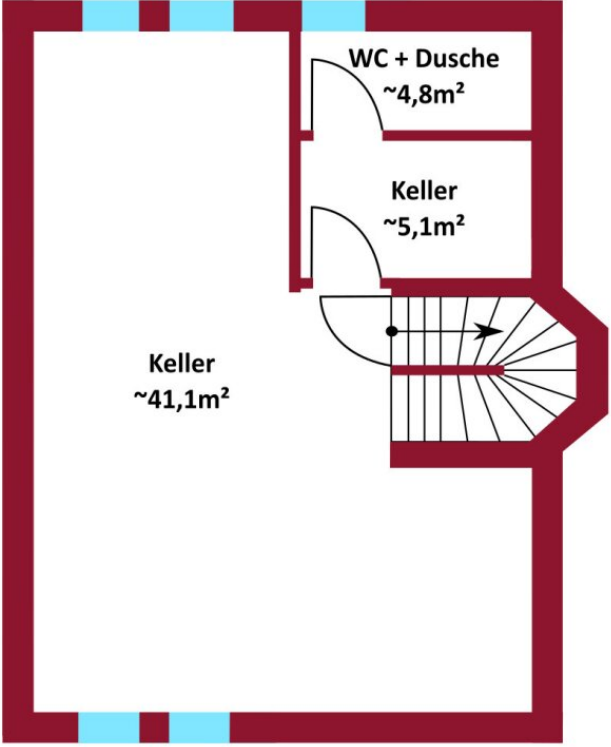


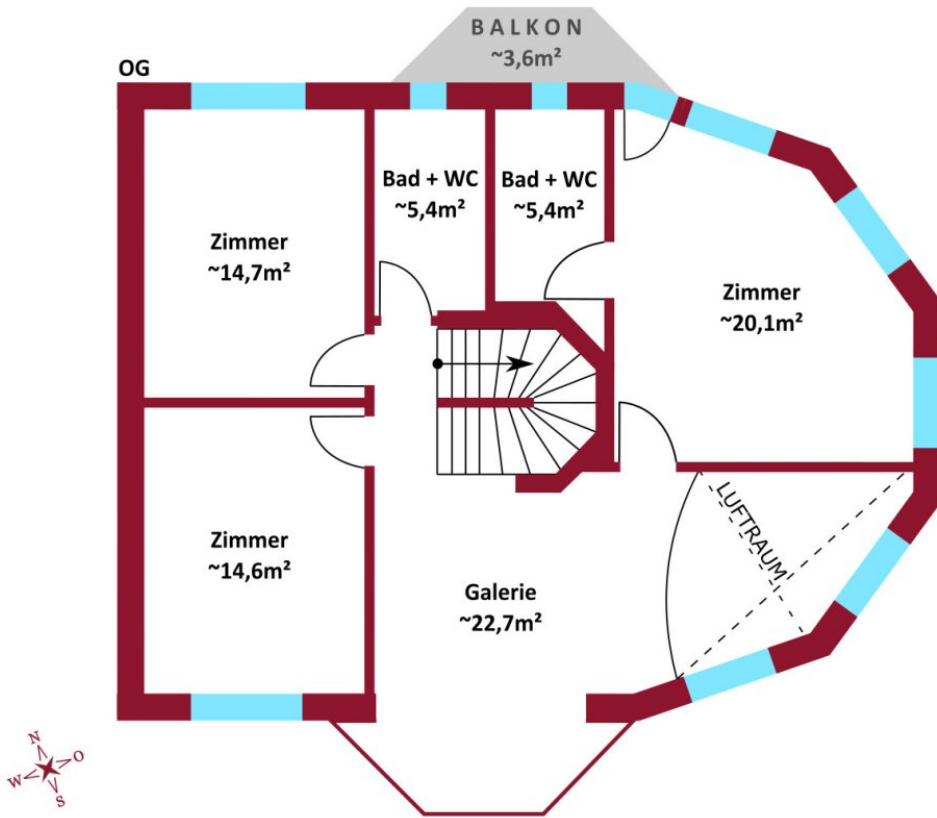












Objektbeschreibung

Diese **stillvolle und luxuriöse Villa auf Eigengrund** befindet sich direkt beim **Badeteich Hirschtetten**. Der Naturbadeplatz bietet Ihnen eine Erfrischung an heißen Sommertagen, sowie viele verschiedene Extras wie zum Beispiel: Spielplatz mit Wippen, Schaukeln, Rutschen, Fitnessgeräte, Ballspielplätze für Beachvolleyball, Boccia und Tischtennis. Hundezone mit Auslauf und Hundebadezone ist das absolute Highlight auch für Ihre Lieblinge. Der **Badeteich** ist ganzjährig und rund um die Uhr zugänglich und ist absolut kostenlos. Weiters nur einen kleinen Spaziergang entfernt befindet sich der Motorikpark 22, dort finden Sie 24 Stationen für Ausdauer-und-Kraftübungen. **Gewerbepark Stadlau** bietet Ihnen eine sehr große Auswahl an Einkaufsmöglichkeit, unter anderem Geschäfte für Mode, Gesundheit und Drogerie, Baby und Sport, Lebensmittel, Bauen und Möbel und vieles mehr.

Das Haus verfügt über **4 Geschosse, 10 Zimmer**, und ist sehr gut aufgeteilt. In jedem Stockwerk befindet sich ein Badezimmer. Außerdem stehen Ihnen drei **Einbauküchen** mit allen notwendigen Geräten, zur Verfügung, somit haben Sie zum Beispiel im Dachgeschoss, genug Privatsphäre und können diesen als eine Art getrennten Bereich nutzen. Weiters bietet Ihnen das Haus mehr als **genug Freiflächen: Garten, 2 Balkone** und eine **große sonnige Terrasse mit Grünblick**. Das ganze Haus ist sehr **hochwertig ausgestattet** und verfügt über **Fußbodenheizung und Klimageräte** in nahezu jeden Raum. Die **einzigartige Architektur** der Villa bietet Ihnen großzügige, helle, **sonnige** und sehr **luftige Räume**. Die großen Glaselemente und die **Raumhöhe**, sind nicht nur ein Teil der Architektur, sie sorgen auch für ein absolut **einzigartiges und stilvolles Ambiente**.

Die Villa teilt sich wie folgt auf:

GARTENGESCHOSS

- Vorraum ca. 10,86m²
- Wohnzimmer ca. 51,92m² und Ausgang zum Eigengarten
- 1.Zimmer ca. 12,96m²
- Küche ca. 13,82m²
- Gäste-WC ca. 2,84m²

1.OBERGESCHOSS

- 2.Zimmer ca. 14,69m²
- 3.Zimmer ca. 14,69m²
- 4.Zimmer ca. 20,11m² sowie ca. 3,61m² Balkon
- Galerie ca. 22,74m²
- 1.Badezimmer mit WC ca. 5,36m²
- 2.Badezimmer mit WC ca. 5,36m²

DACHGESCHOSS

- Vorraum ca. 5,55m²
- 5.Zimmer ca. 9,30m²
- Wohnzimmer ca. 42,11m²
- Abstellraum ca. 13,17m²
- Badezimmer ca. 2,92m²
- WC ca. 1,94m²

GALERIE

- 1.Raum ca.7,04m²
- 2.Raum ca.8,74m²

KELLERGESCHOSS

- 1.Kellerraum ca. 41,13m²
- Technikraum ca. 5,14m²
- Badezimmer ca.3,77m²

Die Highlights:

- Badeteich Hirschstetten
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Ruhelage und Grünblick
- großzügiger Garten
- viel Privatsphäre
- hochwertige Ausstattung

- Dachterrasse und 2 Balkone
- 2 PKW-Stellplätze
- niedrigenergie Bauweise
- ausgezeichnete Infrastruktur

Mietpreis:

Monatliche pauschalierte Gesamtmiete: 4.990,-- Euro inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtungskosten: 300,-- Euro zzgl. 20% USt.

Befristung auf 5 Jahre, mit der Option auf Verlängerung.

Vermietung ab sofort möglich

Lage und Infrastruktur:

Karl-Bednarik-Gasse ca. 60m

85A

Breitenfurter Straße, Ziegelhofstr. ca. 850m

24A

U-Bahn U2, 11 min. mit dem Autobus 85A

U-Bahn U1, 15 min. mit dem Autobus 24A

Nahversorger und Freizeit in direkter Umgebung:

- Leiner Wien Nord
- IKEA Wien Nord
- OBI Markt Wien Nord
- Gewerbepark Stadlau
- Zahlreiche Supermärkte
- Badeteich Hirschstetten
- Motorikpark

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap