

**GRÜNOASE IN TRAUMLAGE - Parkanlage Löwygrube -
Hochwertige Küche, Sauna, Pool uvm.**



Objektnummer: 5660/7160

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,01 m ²
Nutzfläche:	188,51 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,51 m ²
Heizwärmebedarf:	165,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Bero Immobilien

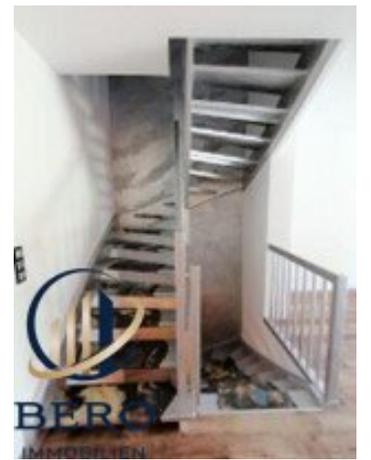
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

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

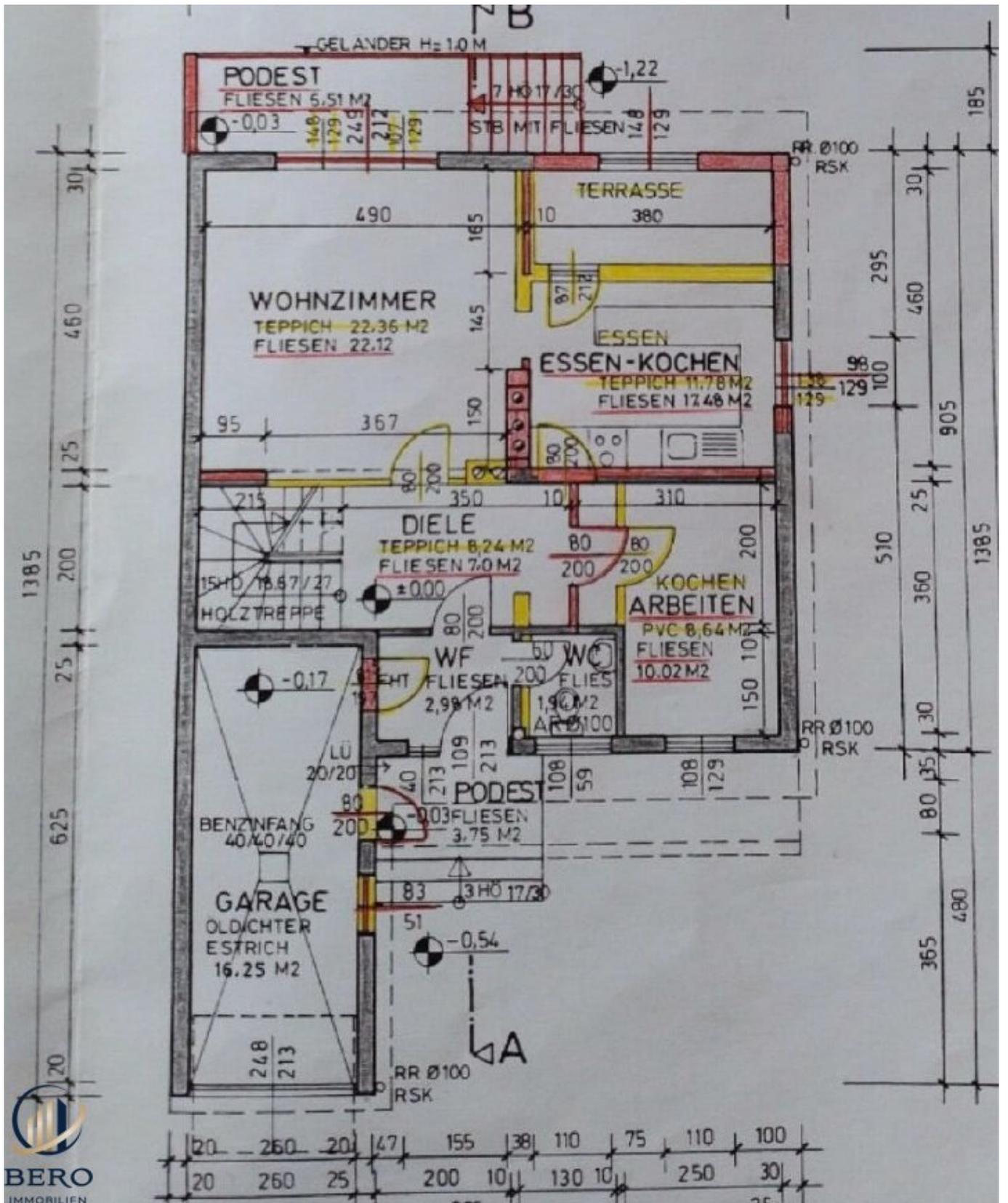


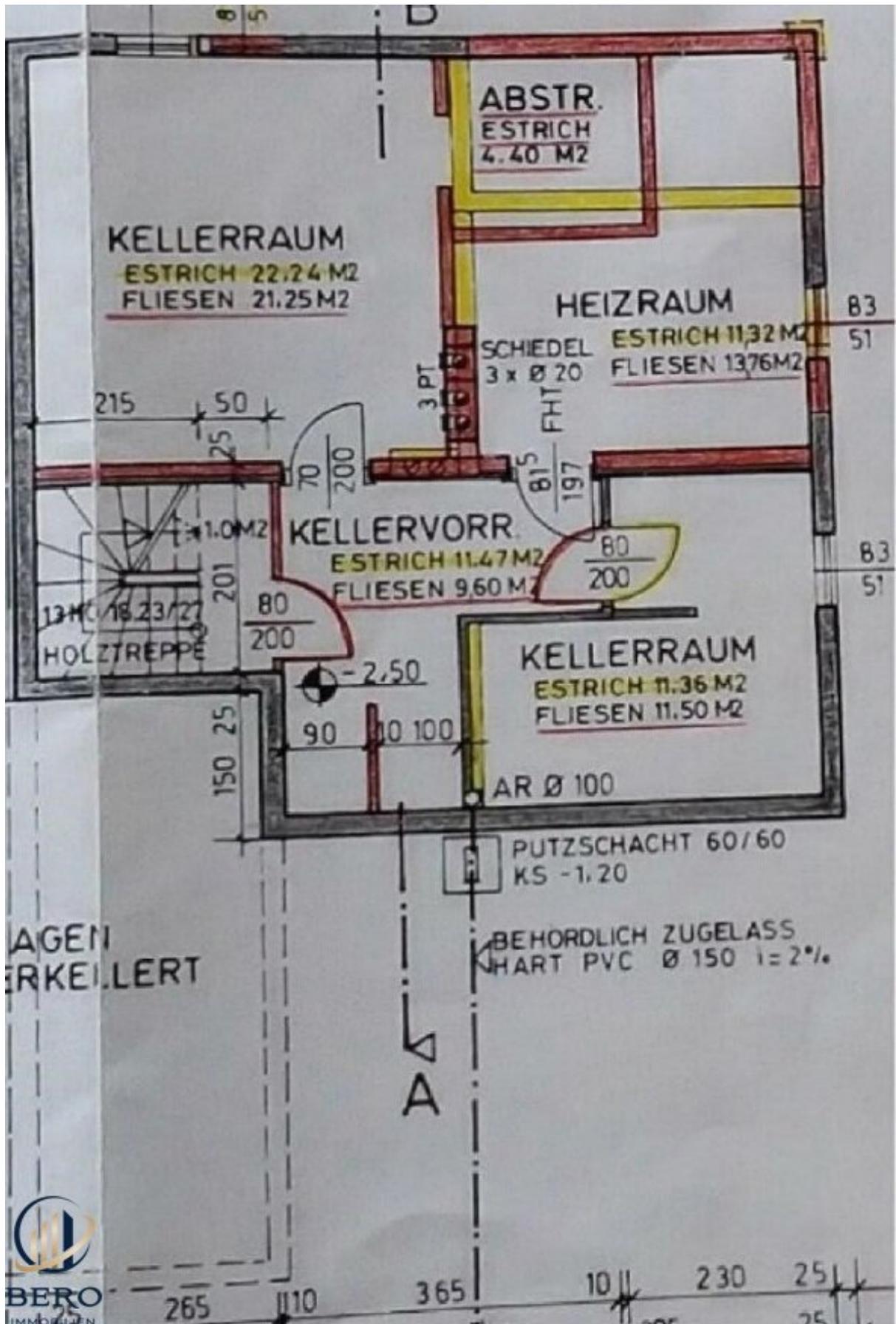












Objektbeschreibung

In sehr ruhiger und idyllischer Lage befindet sich dieses stilvolle Familienhaus das keine Wünsche offen lässt.

Die Grundstücksfläche von **428m²** wurde ideal genutzt und wirkt daher noch viel größer. Im **Jahre 2020** wurde das **Haus** mit stilvollen Materialien **saniert**. Der **Pool** wurde im **Jahr 2022 saniert**.

Die Wohnfläche (**EG & OG**) **beträgt ca. 128m²**, verfügt in der EG-Ebene unter anderem über ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, eine vollausgestattete Designerküche, ein Arbeitszimmer, den Ausgang auf die Terrasse und den traumhaften Garten, uvm.

Im 1. Stock befinden sich **3 große Schlafräume**, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einer getrennten Toilette und einem traumhaften Balkon.

Der Keller umfasst eine Fläche von ca. 60,51m², mit einem Stüberl, einer Sauna, Dusche, Abstellräume und Heizraum.

Auch die verwendeten Ausstattungsmaterialien zeugen von Geschmack und Sinn nach Besonderem.

Zweifelsohne ist diese Lage ein sehr idyllischer liegender Ort, wo man den Alltagsstress noch ablegen und die Seele baumeln lassen kann. Ideal für sportbegeisterte oder Familien mit Kleinkindern. Hier können Sie in einer verkehrsberuhigten Lage, wunderschön spazieren gehen, Rad fahren, joggen, uvm.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen Termin für eine Besichtigung für dieses Schmuckstück unter der Mobilnummer 0664 50 30 398!

Das Objekt zeichnet sich vor allem durch folgende Attribute aus:

Durchdachte Details für Ihr Wohlbefinden - Bei der Renovierung wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

- Seltene Lage - Parkanlage Löwygrube, Monte Laa, Oberlaa
- Neu saniertes Haus Traumhafter Garten Gartenhütte

- Vollausgestattete Designerküche Swimmingpool
- Sauna
- Gute Raumgestaltung – viel Platz Hochwertige Materialien
- Safe im OG Kunststofffenster Massivbau Vollkeller Kamin
- Garage
- Stellplatz am Grundstück Uvm.

Was wurde alles **saniert**:

2. Fenster Eingangstüre
4. Zargen und Innentüren Garagentor und Tür
6. Fassade ausgemalt und ausgebessert
8. Dach am Balkon Fußböden EG und OG WC unten komplett saniert WC oben neu +
Pissoir
10. Bad: Fußbodenheizung, Neue Badewanne und Dusche, Neu verflies , Einziehen einer
Zwischendecke inkl. Spots
12. Stiegenaufgang wurde saniert Neuer E-Kasten
14. Neue Küche

16. Alles neu verputzt und ausgemalt

18. Vor 8 Jahren ist eine komplett neue Heizungsanlage verbaut worden (Gasheizung)

20. Terrasse und Eingang neu verflies

Infrastruktur:

Auf Grund der tollen Anbindung mit dem Bus und dem Lokalbahnhof ist auch das Stadtzentrum Wiens gut zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung stellt sich wie folgt dar:

Bus Männertreugasse 15A - 0,19 km U-Bahn Enkplatz U3 - 2,15 km Straßenbahn Simmering 11, 71 - 2,06 km Lokalbahnhof Grillgasse S60 - 0,93 km

Kosten:

Der monatliche Mietpreis beläuft sich auf 2.500,-- Euro inkl. Betriebskosten & USt.

Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.

Kaution: 3 Monatsmieten Mietvertragserrichtungskosten: 250 zzgl. 20% USt.

Bei Willensübereinkunft wird eine Provision in Höhe von 2 Monatsmieten zzgl. 20% USt. fällig.

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr Oliver Valenta sehr gerne unter 0664 50 30 398 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap