Tolles Einfamilienhaus zur Miete: Carport, Pool, Terrasse, Wintergarten, Vollkeller

Objektnummer: 95049

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

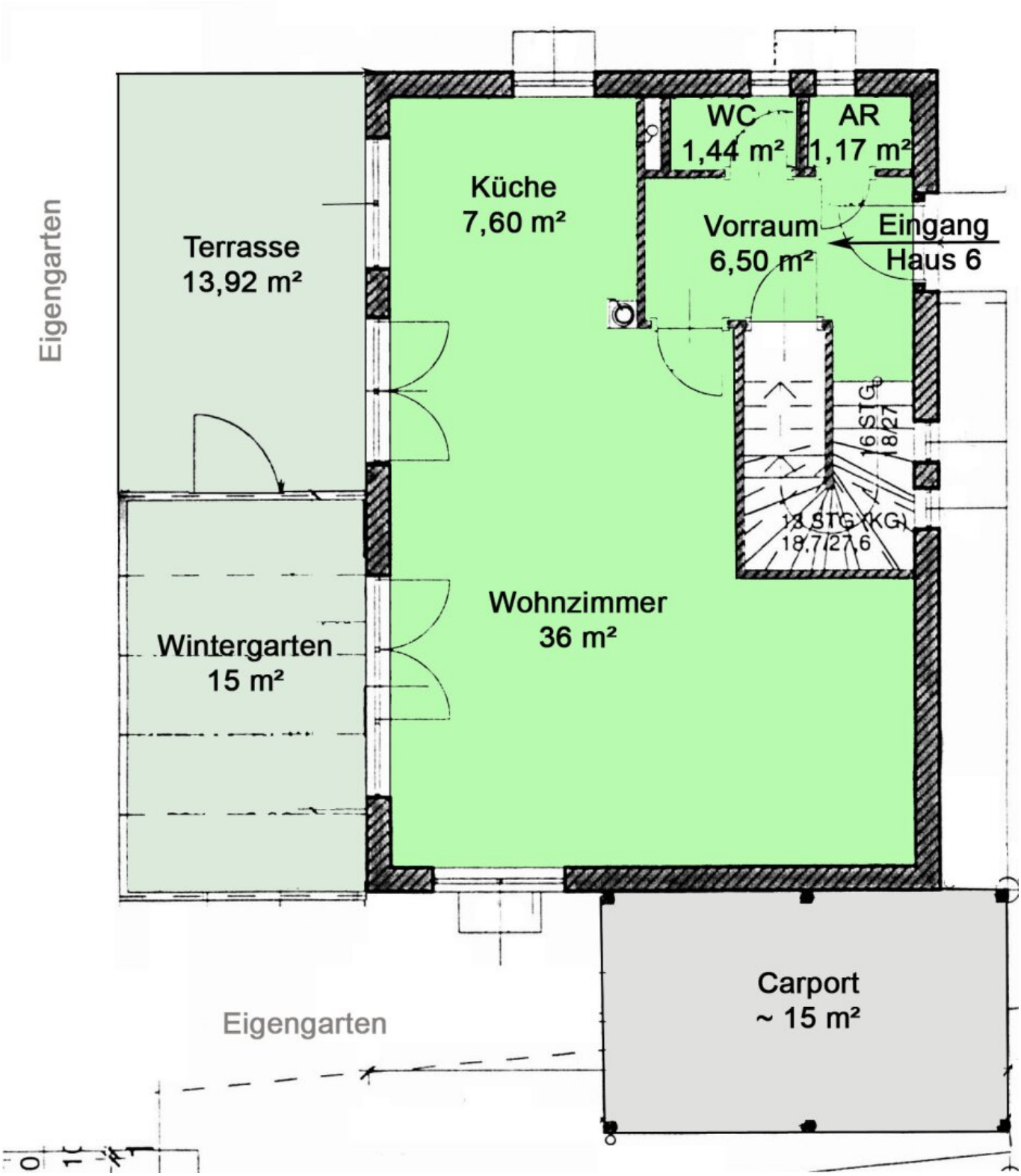
Zahlen, Daten, Fakten

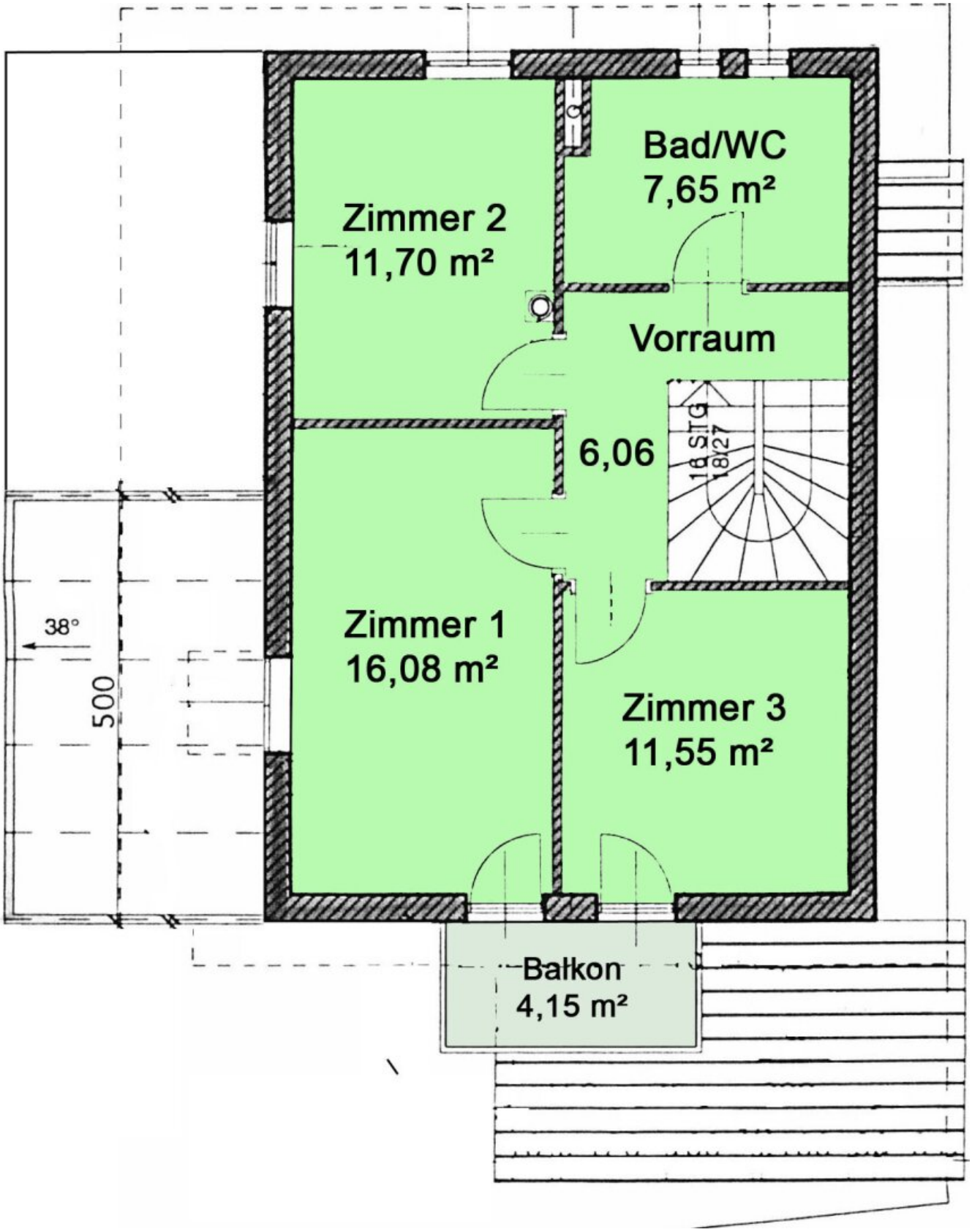
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	83,00 m²
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.490,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

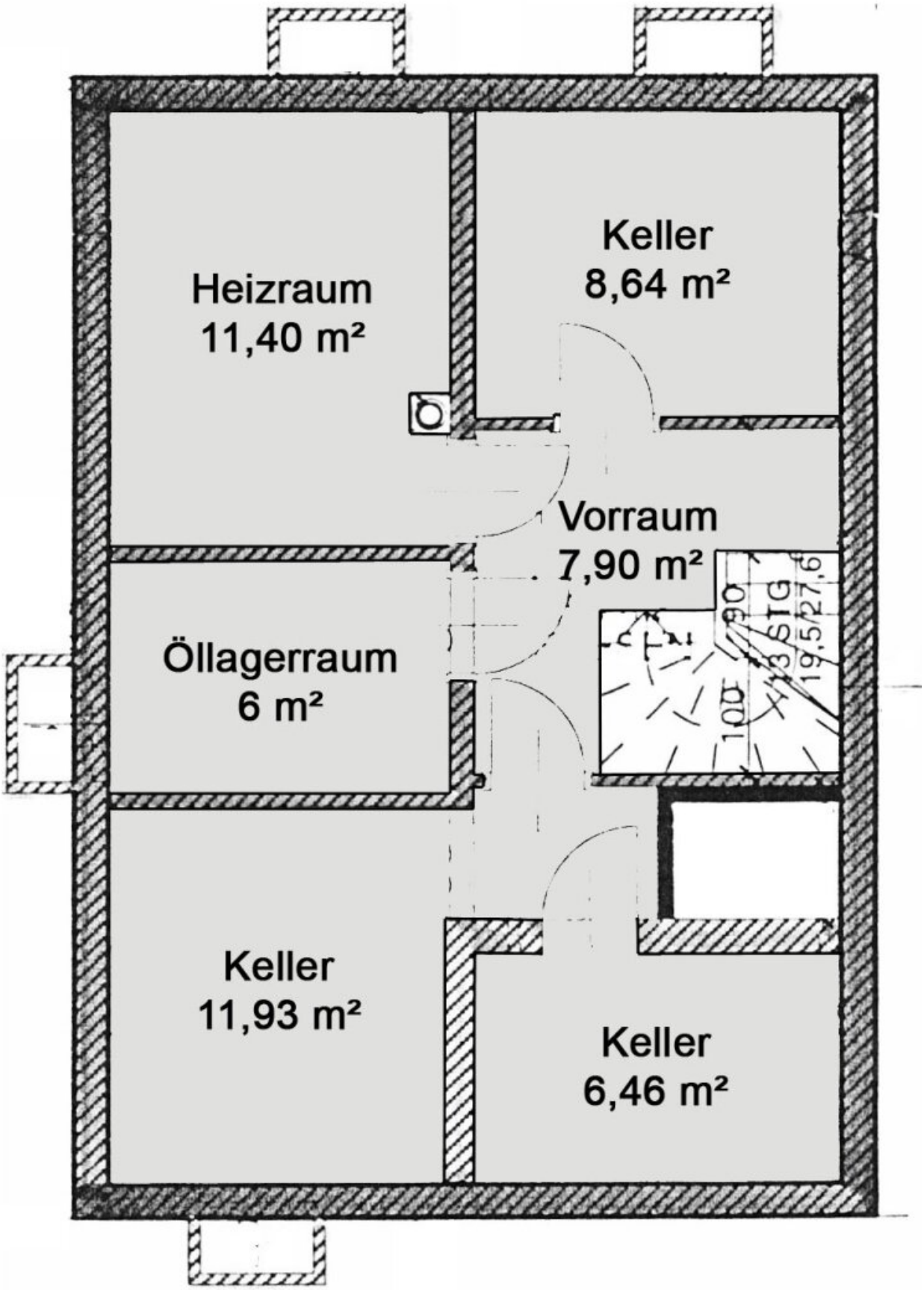
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter


Eigengarten
Terrasse
13,92 m²
Küche
7,60 m²
WC
1,44 m²
AR
1,17 m²
Vorraum
6,50 m²
Eingang
Haus 6
16 STG
18/27
13 STG (KG)
18,7/27,6
Wohnzimmer
36 m²
Wintergarten
15 m²
Carport
~ 15 m²
Eigengarten


Bad/WC
7,65 m²
Zimmer 2
11,70 m²
Vorraum
6,06
16 STG
18/27
Zimmer 1
16,08 m²
Zimmer 3
11,55 m²
38°
500
Balkon
4,15 m²


Heizraum
11,40 m²
Keller
8,64 m²
Vorraum
7,90 m²
Öllagerraum
6 m²
Keller
11,93 m²
Keller
6,46 m²

Objektbeschreibung

Das angebotene Haus befindet sich als einziges **freistehendes Einfamilienhaus** im Verband mit fünf Reihenhäusern **in einer familiären Wohnsiedlung** in Hochstraß, **inmitten traumhafter Natur und absoluter Ruhelage.**

Hochstraß stellt zusammen mit Schwabendörfl ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet dar, das im Norden an **Eichgraben,** im Westen an **Altlengbach,** im Süden an **Klausen-Leopoldsdorf** und im Osten an **Pressbaum** grenzt. Hochstraß gehört als Schul- und Pfarrgemeinde zur Gemeinde Klausen-Leopoldsdorf und postalisch zu Altlengbach. Die **Auffahrt Hochstraß der Wiener Außenringautobahn** liegt etwa **zwei Kilometer** entfernt und ist in wenigen Minuten erreichbar. Weiter über die Westautobahn gelangt man in nicht einmal **20 Minuten nach St. Pölten,** das südliche **Wien** erreicht man über die A21 nach **ca. 25 Minuten.** Von der **A1** kann man ab der **Abfahrt Pressbaum** über Dürrwien nach Schwabendörfl oder ab der **Abfahrt Altlengbach** über die Kaiserhöhe nach Hochstraß gelangen.

Das Einfamilienhaus bietet rd. **106 m² Wohnfläche** auf zwei Etagen, auf der Westseite einen **Wintergarten** und eine **Terrasse,** einen überschaubaren **Garten mit kleinem Pool,** einen **Vollkeller** sowie südseitig ein **Carport.** Das Erdgeschoss wird dominiert vom knapp 44 m² großen **Wohnzimmer mit offener Küche** und **Zugang zu Terrasse und Wintergarten.** Der Eingangsbereich unterteilt sich in **Vorzimmer, Abstellraum** und **WC.** Die **Ewe-Küche ist mit Marken Einbaugeräten** ausgestattet. Im Obergeschoss stehen **drei zentral begehbare Zimmer,** zwei davon mit Ausgang auf den **Südbalkon,** und ein **Badezimmer** mit Waschtisch, Wanne, WC und zwei Fenstern zur Verfügung.

Im Wohnbereich im Erdgeschoss ist Parkettboden verlegt, in der Küche wurden Fliesen in Holzoptik verwendet, in den Zimmern im Dachgeschoss sind teilweise Laminat- teilweise Teppichböden verlegt, Sanitärräume und Keller sind verfliest. Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölzentralheizung, die Kellerräume sind teilweise beheizbar, hier unten gibt es auch eine Hebeanlage für die Waschmaschine.

Das Einfamilienhaus wird vorerst auf **3 Jahre befristet,** jedoch **mit Verlängerungsmöglichkeit** vermietet. Die **monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.490,--** und beinhaltet den Hauptmietzins sowie Betriebskosten und MwSt.. Verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser, Strom, Öl sowie Fernseh-, Telefon- und/oder Internetgebühren sind von den Mietern direkt mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen. Die **Kaution** in der Höhe von **€ 8.100,--** ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

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 <3.500m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap