

**Im Helenental - Mehrfamilienhaus in sonniger Lage mit  
großem Garten!**



Hausansicht

**Objektnummer: 19142**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2532 Heiligenkreuz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	2.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.453,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.230,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.230,00 €
<b>USt.:</b>	223,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B



**B**  
BIEBER &  
SOHN



**B**  
BIEBER &  
SOHN







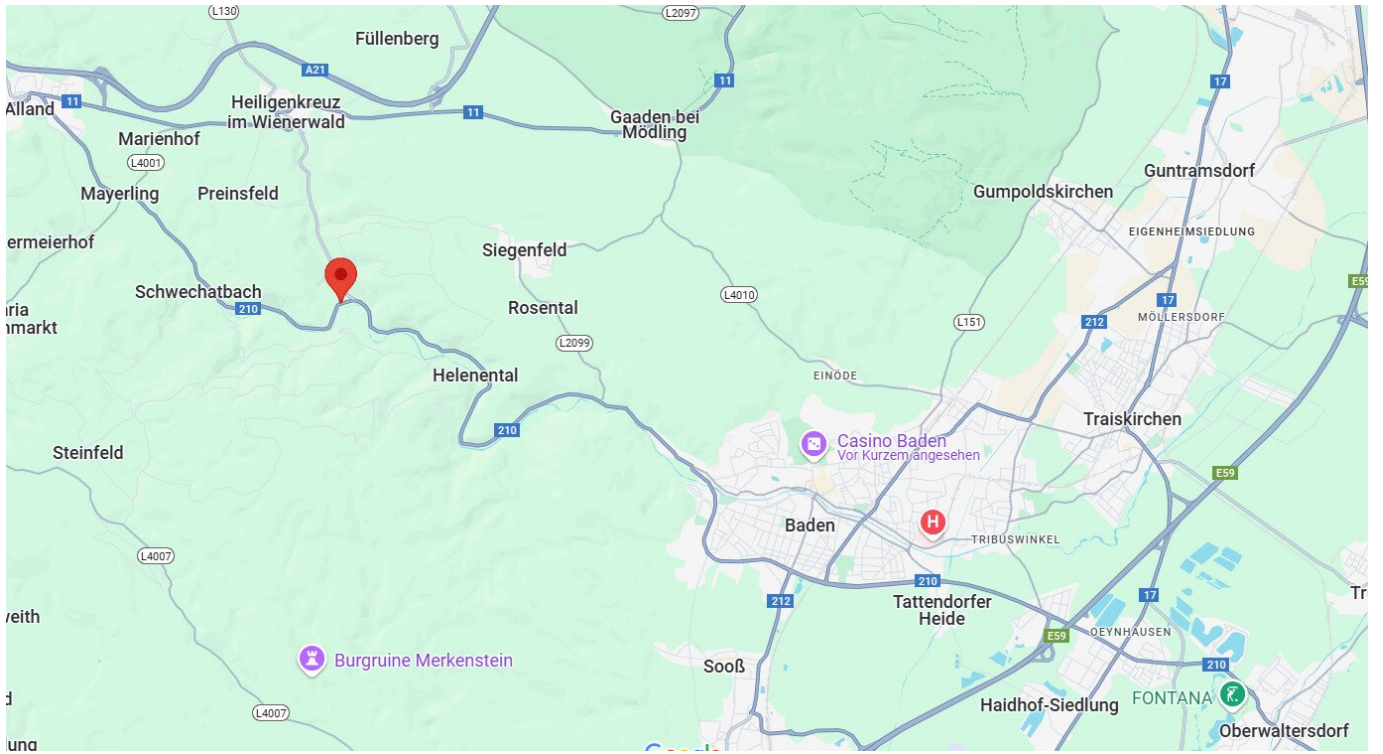




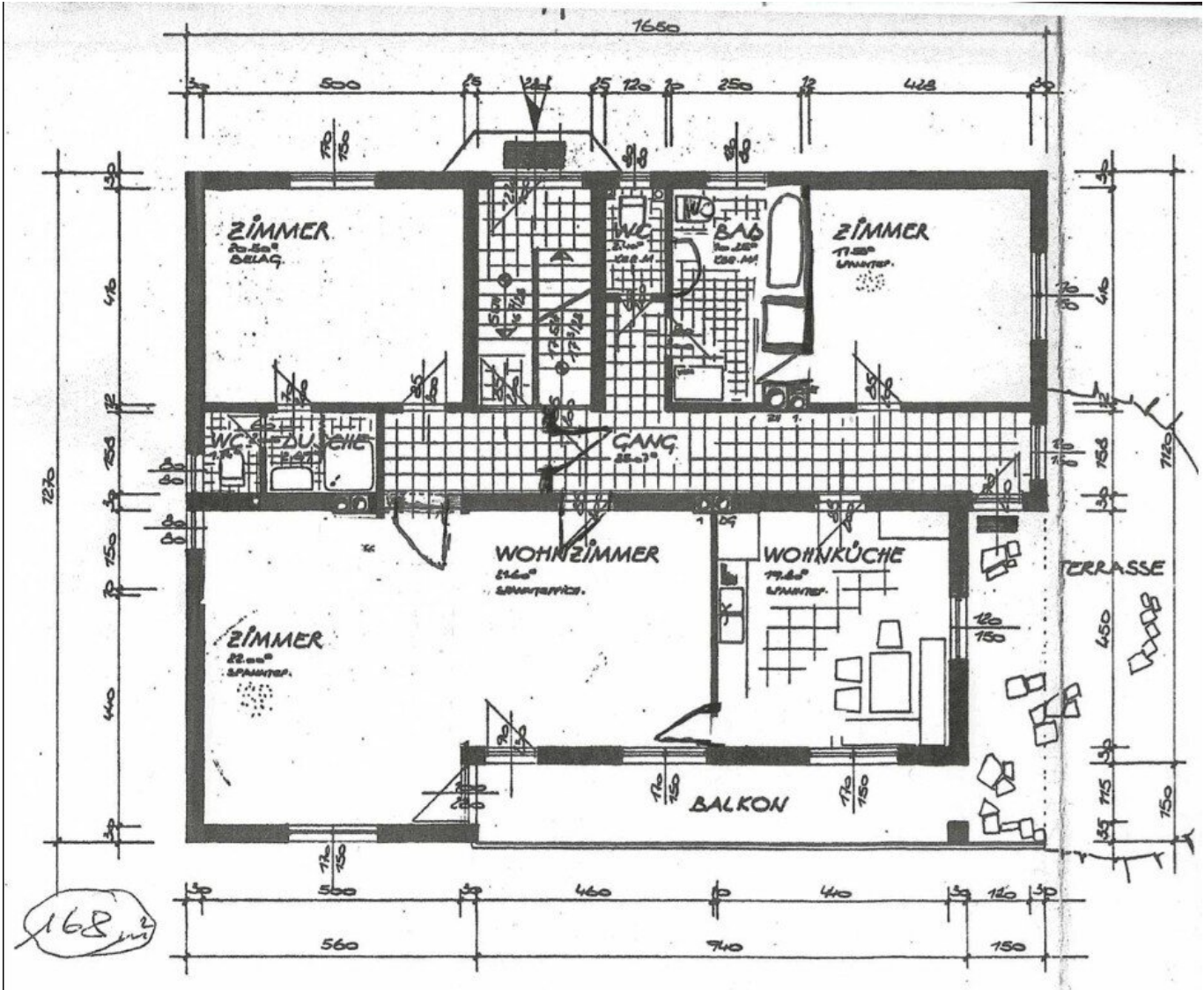






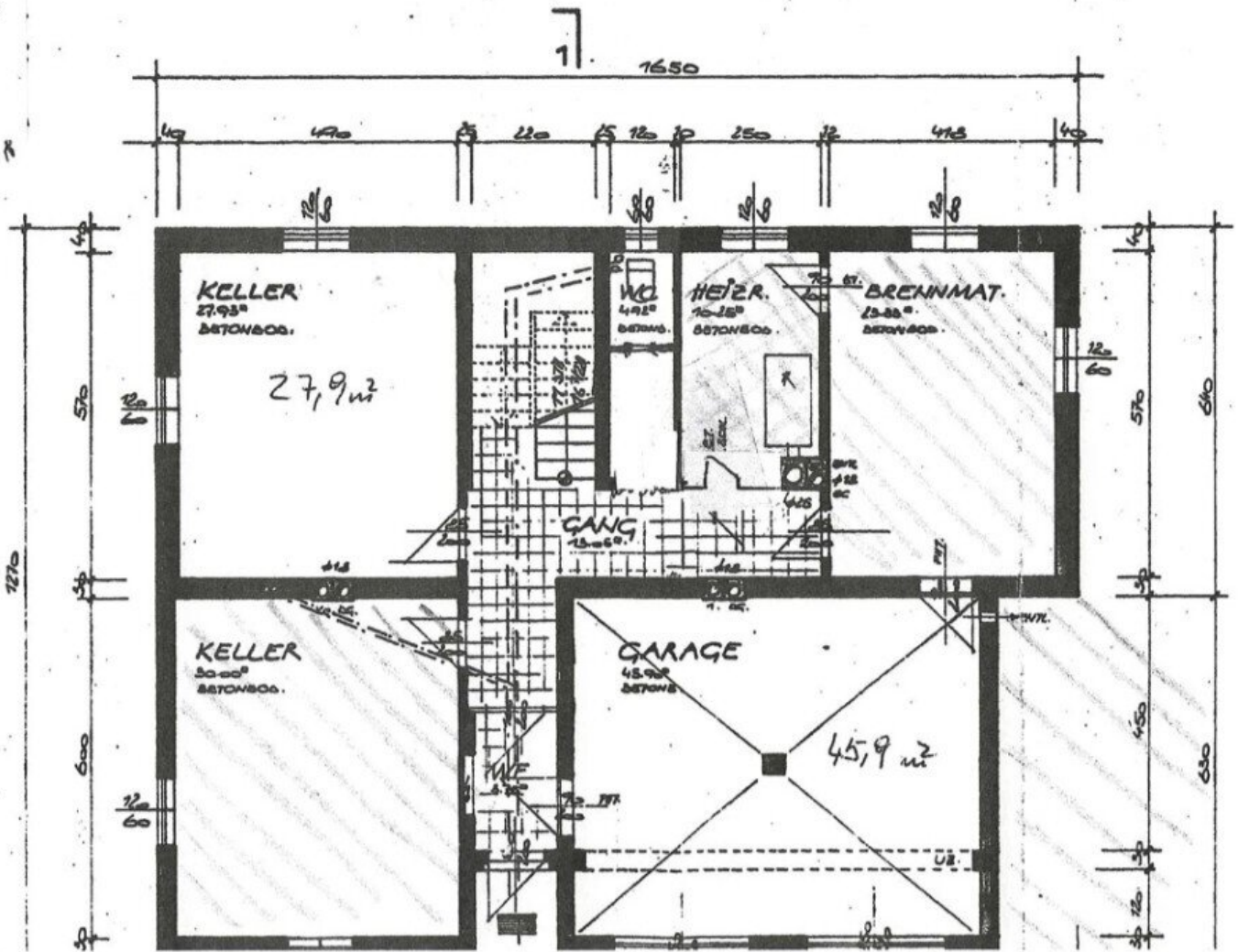








KELLER:





## Objektbeschreibung

Im idyllischen Helenental befindet sich dieses große Mehrfamilienhaus, mit einer ca. 335m<sup>2</sup> Nutzfläche, mit dem südseitig gelegen, ca. 2.300m<sup>2</sup> großen Garten!

Durch die Hanglage betritt man das Haus über das Untergeschoss, in dem sich die Doppelgarage, Heiztechnik und weitere Abstellräume befinden, die man auch als Hobbyräume verwenden kann. In der Garage befindet sich ein Starkstromanschluß, sodass auch E-Autos versorgt werden können.

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das Erdgeschoß, das mit einem ca. 60m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit Kachelofen aufwartet und mit Ausgang auf die herrliche südseitige Terrasse, die auch von der gemütlichen, großzügigen Wohnküche aus zu betreten ist. Zur Zeit sind in der Küche nur die Anschlüsse vorhanden um nach eigenen Vorstellungen planen zu können. Zwei weitere Zimmer und 2 Bäder sind auf dieser Etage vorhanden.

Das Obergeschoß, das separat über den Stiegenaufgang zu betreten ist, das mit 5 Mansardenzimmer und 2 Bädern ausgestattet ist, kann sowohl als Büro oder eigener Wohneinheit Verwendung finden. In einem Zimmer davon besteht die Möglichkeit eine Küche zu installieren, da die Anschlüsse vorhanden sind.

Ein leistungsstarker Internetzugang mit Glasfaserkabel macht homeoffice gut möglich.

Die moderne und zeitgemäße Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen großzügig dimensionierten Solarkollektor und wird als Heizungsunterstützung mittels Pufferspeicher genutzt. Beheizt wird mit einer vollautomatischen Pelletsheizung.

Das Haus wird unmöbliert vermietet, die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 215,00 EUR/p.m. (Kanal, Wasserzuleitung, Strom Leistungsentgelt, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr und Servicepauschale für Pelletsheizung), die zur monatlichen Miete hinzu gerechnet werden.

Eine besondere Liegenschaft für Menschen, die Ruhe und Grünlage bevorzugen und dennoch die kurze Distanz von 9km nach Baden schätzen.

Mit der Buslinie 306 ist man in wenigen Minuten im Zentrum von Baden, zur Autobahnauffahrt Heiligenkreuz sind es 6km.

Miete (netto): 2.230,00 EUR

Betriebskosten (netto): 195,45 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 242,55 EUR

Gesamtmiete: 2.668,00 EUR

Kautio: nach Vereinbarung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.