

Mietgarten mit Sommerhaus und Pool - Freizeitoase im mitten 22. Bezirk - Sommerhit 2025 (!)



Objektnummer: 1171

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.144,00 €
Kaltmiete (netto)	950,00 €
Kaltmiete	1.040,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	104,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.















Objektbeschreibung

Suchen Sie Entspannung und Erholung im "eigenen Garten" in Wien? Dann haben wir das Richtige für Sie!

Mieten Sie Ihre "**eigene Gartenoase**" im **22. Wiener Gemeindebezirk - Naturgarten** mit **geräumigen Gartenhaus** und **Pool**!

Das gegenständliche Objekt liegt in einer **ruhigen Gartensiedlung** am Violaweg. Aufgrund der Lage ist das Stadtzentrum in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das **467m² große Grundstück** bietet neben einem **charmanten Naturgarten** mit **Outdoorpool**, eine Gartenhütte für Gartengeräte, sowie ein geräumiges Gartenhaus mit rd. 65m² Nutzfläche.

Das Gartenhaus gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- geräumige Küche mit Einbauküche samt Geräten und Waschmaschine
- Wohn-/Schlafzimmer inkl. Heizkamin und Klimaanlage
- Wintergarten mit öffnenbaren Glasschiebeelementen
- Badezimmer mit Waschtisch und Dusche

Hinweis: Das gegenständliche Objekt ist für die Sommernutzung ausgelegt und baulich nicht für eine Winternutzung ausgeführt (daher für eine durchgehende Ganzjahresnutzung nicht geeignet).

Der **Outdoorpool** hat eine aufschiebbare **Poolüberdachung**.

Für die **Gartengeräte** gibt es eine eigene **Gartenhütte**.

Anmerkung: Aufgrund des Pools wird das Wasser nach dem tatsächlichen Verbrauch verrechnet.

Der **Garten samt Gartenhaus und Pool** steht **ab sofort** zur Verfügung und wird auf **5 Jahre befristet** vermietet. Eine **Verlängerung** des Mietverhältnisses ist **optional möglich**.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap