

Gärtner inklusive!



Haus

Objektnummer: 3100_1086

Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	276,00 m ²
Nutzfläche:	313,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.190,00 €

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

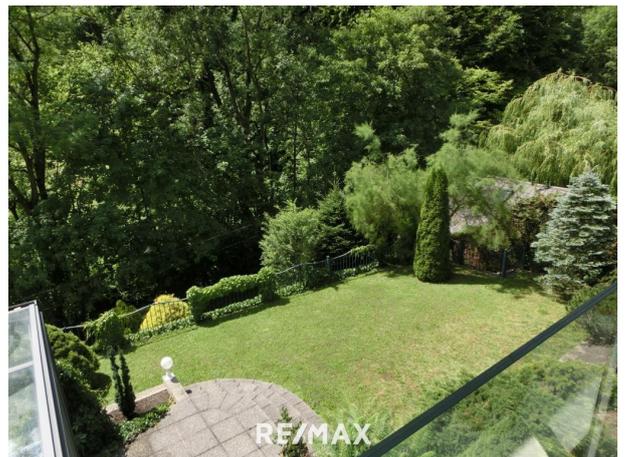
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

Am Rande von Wien liegt in Mauerbach dieses außergewöhnliche Anwesen, auf einer Anhöhe in einer Sackgasse. Absolut ruhig - absolut elitär.

Das große Tor öffnet sich elektrisch, danach geht es herrschaftlich über eine eigene beheizte Zufahrtsstraße zum Haus. Das Auto parkt entweder in der Garage oder unter einem Carport, welches noch für 3 andere Autos Plätze frei hat.

Das Haus selbst wurde 1980 gebaut und entspricht größtenteils diesem Jahrzehnt wie man bereits beim Eintreten erkennen kann.

Vom Eingangsbereich kommt man in ein großes Zimmer, zur Zeit wurde es als Partyraum genutzt, angrenzend gehts gleich zur Sauna und zum Ruheraum. Ein Ausgang in den Garten ist von dieser Seite her sehr praktisch, absolut uneingesehen kann man hier auslüften.

In dieser Etage befindet sich weiters der Wirtschaftsraum mit allen Geräten, Staumöglichkeiten sind hier ohne Ende vorhanden. Ein separates WC und ein kleiner Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss.

Eine geschwungene Treppe führt Sie hinauf in die Wohnetage, der Wohnsalon linkerhand bietet ganz viele Möglichkeiten und wartet mit knappen 55 m² auf eine neue Gestaltung, der angrenzende Wintergarten ist sicherlich hier das Highlight - ein absolut stylischer wie grenzgenialer Rückzugsort.

Rechterhand gelangen Sie vom Flur in die Wohnküche, tip top eingerichtet finden Sie hier alles vor, was wichtig ist, ein gemütliches Essplatz für zwischendurch inklusive. Auch von hier gelangen Sie in den tollen Wintergarten, der Ausblick auf die darunter liegende Poollandschaft sowie in die Natur ist einfach traumhaft.

Einen Stock darüber befinden sich 4 Zimmer in unterschiedlichen Größen, sowie ein Herren- und ein Damenbadezimmer.

Es wurde ein Panoramalift eingebaut, jetzt geht's barrierefrei und angenehm bis unters Dach hinauf.

Die Poollandschaft im Garten ist in einem weiteren Wintergarten untergebracht, hier sperren Sie die Kälte aus. Was gibt es Schöneres, wenn die dicken Schneeflocken fallen und Sie sich mit Ihrer Familie im Pool vergnügen.

Der riesige Garten braucht Ihnen keine Sorgen zu bereiten, in der Miete ist zwei Mal jährlich der Gärtner inkludiert, der einen Großteil des Gartens damit in Schach hält, die ebene Fläche vor dem Pool können Sie leicht selbst bewältigen.

Ich freue mich schon Ihnen dieses besondere Haus zu einem besonderen Preis zeigen zu dürfen und erwarte Ihren Anruf.

Die Miete: € 3.190,- inkl. Betriebskosten Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2900	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	290	

Gesamtbetrag	€	3190	

Heizwärmebedarf:	149.0		
	kWh/(m ² a)		
Klasse Heizwärmebedarf	D		
:			

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)