

"Haus im Grünen mit Aussicht und großem Garten"



1 Hauptwohnung mit Gartentreppe

Objektnummer: 1626_27079

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Baujahr:	ca. 1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.090,91 €
Kaltmiete	2.300,00 €

Ihr Ansprechpartner



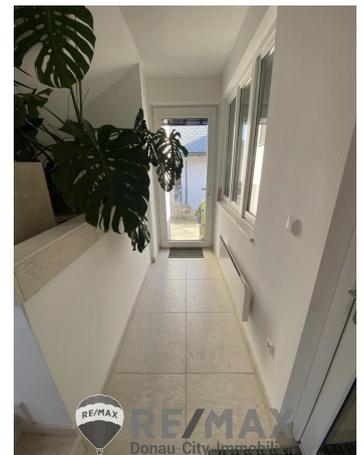
Dipl. Ing. Herwig Tretter

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 1806833





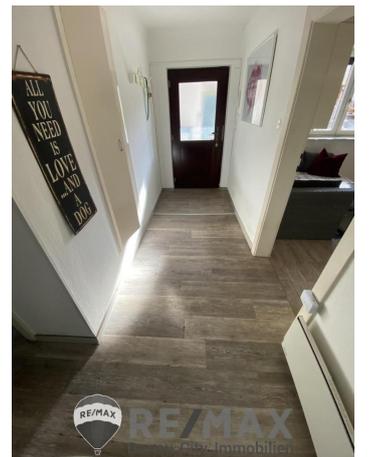








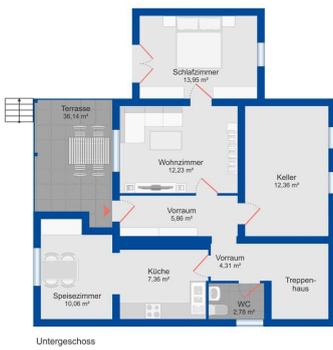












RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Haus im Grünen mit prächtiger Aussicht und großem Garten "

Wenn Sie Natur und Erholung im Wienerwalds suchen, trotzdem nur je ca. eine Viertelstunde von der Wiener Stadtgrenze und dem Tullner Hauptplatz entfernt wohnen und Platz für Ihre Lieben sowohl im Haus als auch im eigenen Garten suchen, dann ist dieser großzügige Hausanteil zur Miete genau das Richtige.

Das ca. 1955 erbaute und 2019 erweiterte und renovierte, gut erhaltene Haus verfügt im mittleren und unteren Geschoss über 5 Schlaf- oder Arbeitszimmer, eine Wohnküche, eine Küche mit Speisestübchen, 2 Bäder und einen Kellerraum. Perfekt für eine größere Familie oder auch Trennung in Privat- und Bürobereich! Die beiden Ebenen sind über eine Innen- und eine Außentreppe, wie auch einen Gehweg miteinander verbunden und bilden die sogenannte Hauptwohnung der Liegenschaft.

Das von den anderen Ebenen vollständig getrennte Obergeschoss beherbergt eine eigene Wohnung, die derzeit nicht zur Miete steht.

Von der ganzflächig verglasten Terrasse und dem Balkon im Mittelgeschoss genießen Sie die Aussicht in den eigenen Garten, den Pool und den Wienerwald.

Dieser große und gut gepflegte Garten auf der Südseite gehört zur Hauptwohnung. Der Wohnung im Obergeschoss ist nur ein, wenige m² kleiner, abgegrenzter Gartenteil auf der anderen Seite des Hauses vorbehalten.

Gemeinsam nutzbar sind der an der Straße gelegene Abstellraum, ideal für Fahrräder oder Kinderwagen und der gemeinsame Haupteingang, von dem eine kleine Treppe zur Hauptwohnung und eine zum Obergeschoss führt.

2 Plätze vom Kfz-Abstellplatz, der zum Carport noch ausbaubar wäre, stehen ihnen zur Verfügung. Eine mit dem Auto befahrbare Rampe führt direkt zum Nebeneingang des oberen Geschosses der Hauptwohnung und könnte bis zum Untergeschoss verlängert werden.

Neben der frischen Luft und unverbaubaren Fernsicht steht der Baumbestand im unteren als Grünland gewidmeten Gartenteil nicht nur zur Entspannung, sondern auch als potenzieller Energielieferant für die Kaminöfen zur Verfügung. Neben den Kaminöfen erzeugen die Fußbodenheizungen, bzw. elektrischen Radiatoren wohlige Wärme.

Zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn, Westbahn und S-Bahnanbindung sind es nur ca. 20 Autominuten, zum Bahnhof Tullnerfeld (Westbahnstrecke) ist es noch deutlich kürzer. Das entzückende Gartenstädtchen Tulln an der Donau lockt mit vielfältigen Attraktionen.

Kindergärten, Ärzte, Schulen, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken etc. sind in den nahe gelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen zu finden.

Diese ca. 170 m² Wohnfläche plus Kellerabteil und ca. 2200 m² eigenem Grund mieten Sie zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis.

Auf ein lebenswertes Leben im Wienerwald!

Abkürzungen: MG ... Mittelgeschoss UG ... Untergeschoss Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	2090,91	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	---------------------

Umsatzs	€	209,09	
---------	---	--------	--

teuer

Gesamt € 2300
betrag

Heizwär 95.0 kW
mebedarf/(m²a)

f:

Klasse HC

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 2.74

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz: