

# Der Sommer ist da! Zeit für ein Einfamilienhaus mit Garten und Pool



Wohn-Esszimmer\_Terrasse

**Objektnummer: 583284**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	792,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.976,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.620,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,15 €
<b>USt.:</b>	356,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





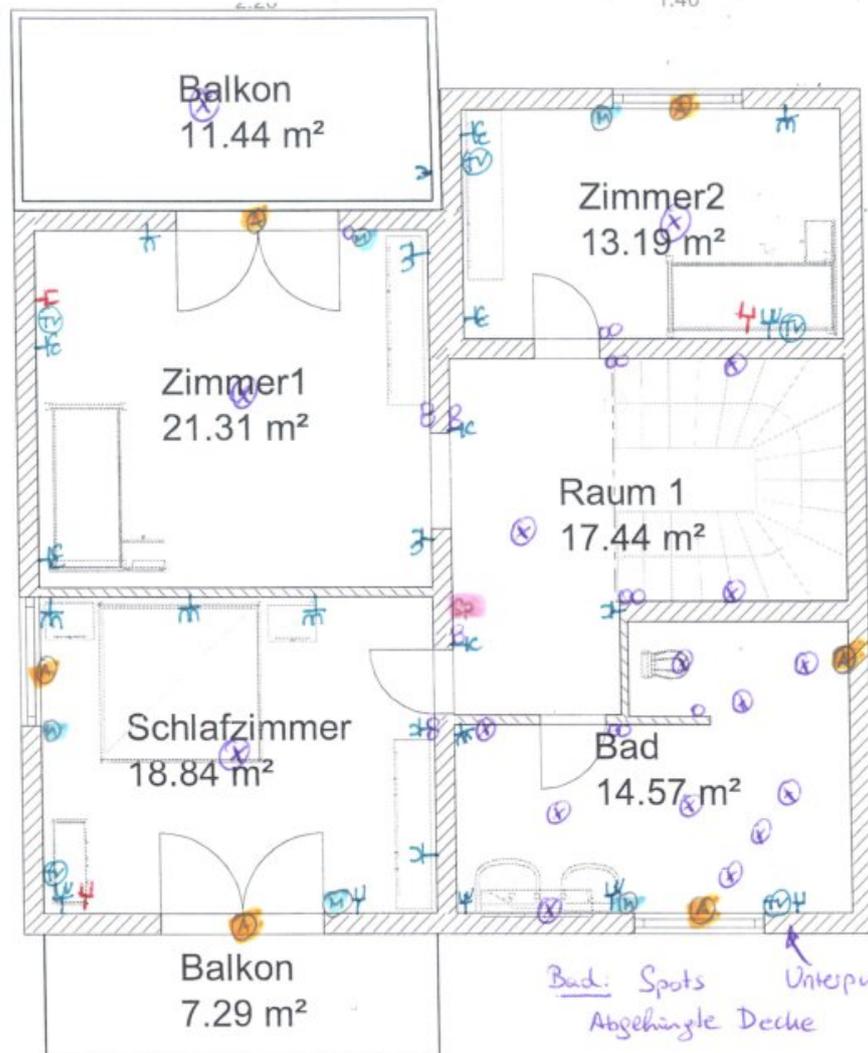












... Kontakt Alarmanlage

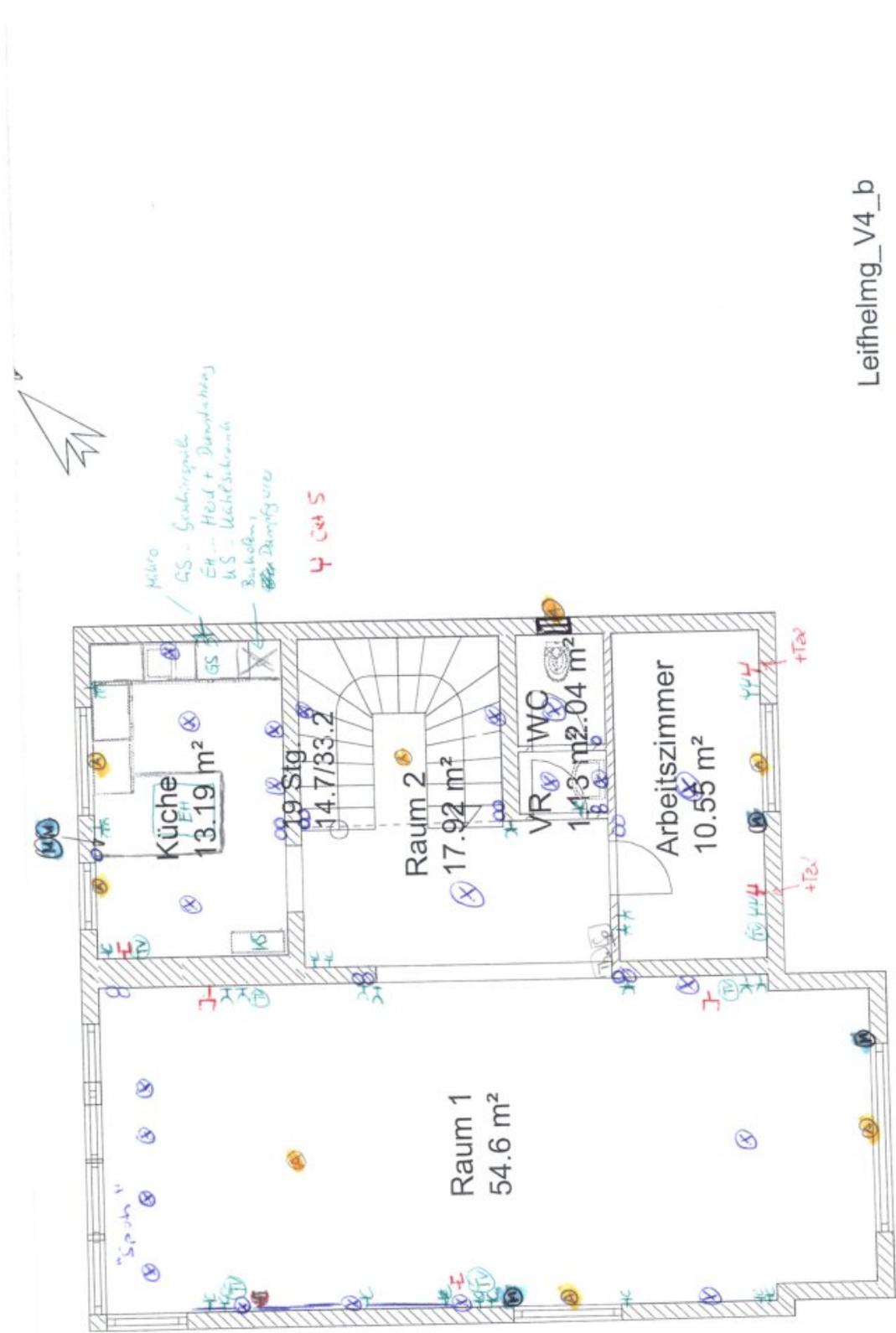
... Rolläden

... CAT Verkabelung

... Sprechanlage

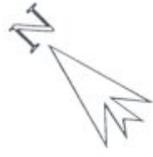
Zimmer 1+2 } Netzfreeschaltung  
Schlafzimmer }



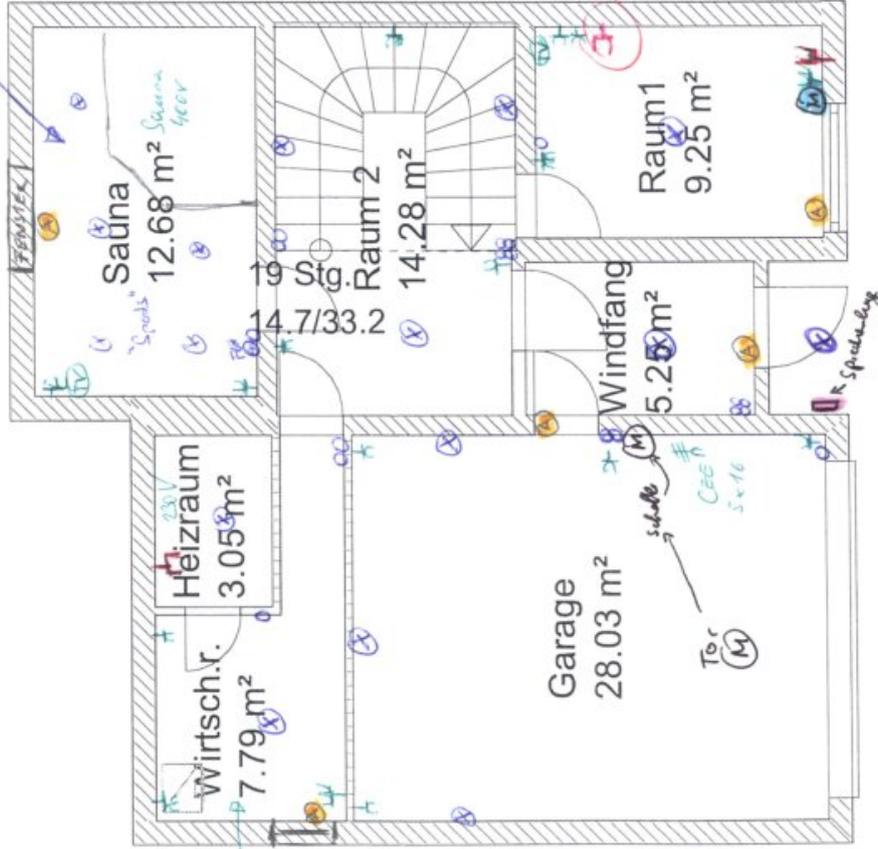


Leifhelmg\_V4\_b  
 Erdgeschoss  
 12.04.2006





Fußbodenheizung



+ Ausbau Dachboden  
+ Leerverdrahtung (Boxen, ...)  
+ Benutzungsmodelle

+ Zentrale (für Strom, CAT5, ...)  
+ Alarmanlage  
+ Licht außen !! (2x)

+ Optional: Leuchtbänder in jeder Heizung

→ Zentrale = Alarmanlage Sensoren  
+ Tel-hinterl. Rolläden

Raum 1 = Serverraum

# Leifhelling\_V4\_b

## 1. Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

### Herrliches Haus in Topzustand mit Garten, Pool und Garage - klimatisiert!

Frisch saniert und in Topzustand präsentiert sich dieses geräumige Einfamilienhaus, das gemütlich und zeitgemäß ausgestattet ist.

Diese schöne Immobilie mit zahlreichen Extras, nachhaltiger Heizung und Klima-Anlage könnte schon diesen Sommer für 5 Jahre Ihr neues Zuhause werden.

Von der Straße setzt das Haus auf pures Understatement, doch bei den Wohn- und Schlafräumen, dem Garten und dem Pool zeigt das Haus, was es kann! Und der Altbaumbestand macht den Garten zu etwas ganz Besonderem

Das Haus besteht aus 3 Stockwerken, die mit einer schön geschwungenen, weiß gestrichenen Holzterrasse mit bequemen breiten und flachen Stufen verbunden sind. Durch die großen Fenster dringt viel Licht nach innen und ermöglicht von jedem Fenster einen Blick ins Grüne.

In den Betriebskosten sind enthalten: Versicherung, Akonto Kanal, Akonto Wasser, Rauchfangkehrer, Grundsteuer, Müll (Kosten für Kanal und Wasser abhängig vom Verbrauch)

Nicht enthalten sind die Kosten für Internet, Heizung, Kühlung, Strom, Gartenpflege, Alarmanlage

### Die Raumaufteilung im Detail:

#### Erdgeschoß:

- Vorraum (5,4 plus 5,8 m<sup>2</sup>)
- Büroraum mit Server mit Blick in den Vorgarten (10,19 m<sup>2</sup>)
- Garderobe
- Utility Room mit Waschmaschine und Trockner (11,54 m<sup>2</sup>), Technikraum mit Luftwärmepumpe
- Garage (28,28 m<sup>2</sup>)

- Sauna mit Dusche (12,78 m<sup>2</sup>)
- Holztreppe ins Obergeschoß

### **1. Obergeschoß/ Gartengeschoß:**

- Vorraum (9,86 m<sup>2</sup>)
- Küche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (14,00 m<sup>2</sup>)
- großer Wohnsalon mit Belichtung auf 3 Seiten und großer Schiebetüre mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (47,26 m<sup>2</sup> , 27,20 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer Nr. 4 mit Einbauschränk (10,75 m<sup>3</sup>)
- Gäste-WC mit Vorraum (3,48 m<sup>2</sup>)
- Holztreppe ins Schlafgeschoß

### **2. Obergeschoß/1. Stock gartenseitig:**

- Vorraum (17,44 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 mit Terrasse in den Garten (21,31 m<sup>2</sup> plus 11,44 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 mit Fenster in den Garten (13,19 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 3 mit Terrasse zur Straße (18,84 plus 7,29 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche und WC, großes Fenster (14,57 m<sup>2</sup>)

### **Die Ausstattung:**

- Haus mit Wärmedämmung (10 cm)
- Isolierglasfenster (3-Scheibenisolierung Alu-Holz)
- komplett eingerichtete Küche mit allen Geräten, Ober- und Unterkästchen, Bar-Element, Side by Side-Kühlschrank mit Eismaschine, Kommode aus gelaugtem Holz
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kamin im Wohnzimmer
- elektrische Außenjalousien
- Fliesen in Naturtönen in den Bädern
- Luftwärmepumpe als Beheizungssystem
- Klima-Anlage in den Schlafzimmern im Schlafgeschoß
- Einbaukasten im Master-Bedroom
- Fenster und Balkon sowie Terrassentüren aus Isolierglas
- Wärmeschutzfassade
- Waschmaschine und Trockner
- Garage mit Schnell-Ladebatterie und diversen Regalen
- Sauna mit Dusche
- schneller Internetanschluß

- Gartenhäuschen für Gartengeräte

### **Infrastruktur:**

Der Bezirk Penzing ist ein gut entwickelter Stadtteil mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Angebot an Schulen und Kindergärten in der Umgebung ist sehr gut, sollten Ihre Kinder die American International School besuchen, möchten wir darauf hinweisen, dass diese über die Höhenstraße sehr rasch erreichbar ist.

Die U4 ist ca. 1,2 km entfernt, aber auch Busse und Straßenbahnen wie z.B., die Linie 52 Linzer Straße fahren alle 5 Minuten zum Ring bzw. Volkstheater, dort können Sie zur U3 und zur U2 wechseln. UM die Ecke der Leifhelmgasse, in der Rosentalgasse hält der Bus 47B in Richtung Hüttelberg.

### **Freizeitmöglichkeiten:**

Empfehlenswert sind eine Entdeckungstour entlang des Stadtwanderwegs 4 durch den Dehnepark und die Steinhofgründe bis zur Jubiläumswarte. Der Lainzer Tiergarten ist ebenfalls nicht weit.

Das Programmkinos "Breitenseer Festspiele" ist eines der ältesten Kinos Wiens. In der nahe gelegenen Sargfabrik befindet sich ein Kulturzentrum. Das Ernst Fuchs Museum ist ebenso wie das Schloss Schönbrunn nicht weit entfernt.

Wir hoffen, dass Sie alle Informationen gefunden haben, die für Sie wichtig sind. Bitte fragen Sie gerne nach, wenn Sie über etwas noch mehr wissen möchten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich zeigen zu dürfen,

Elisabeth Rohr und Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap