

**Englischer Landhausstil trifft Wiener Noblesse! 5-Zimmer  
Einfamilienhaus mit 2 Terrassen, großem Garten, Sauna,  
Fitnessraum + Doppelgarage!**



Südterrasse

**Objektnummer: 5630/410**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	486,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Gesamtmiete</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.136,36 €
<b>Kaltmiete</b>	3.363,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	336,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

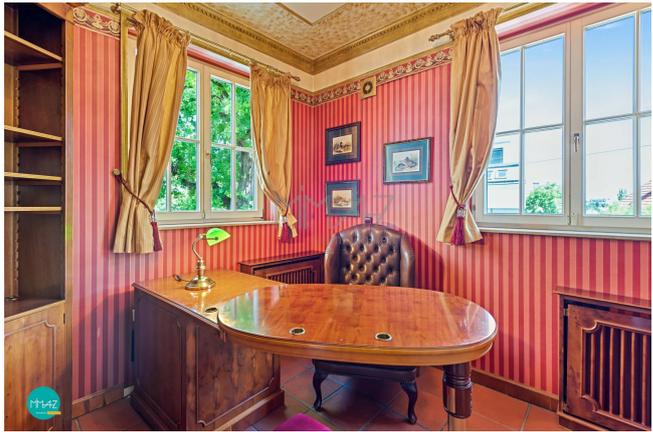
## Ihr Ansprechpartner

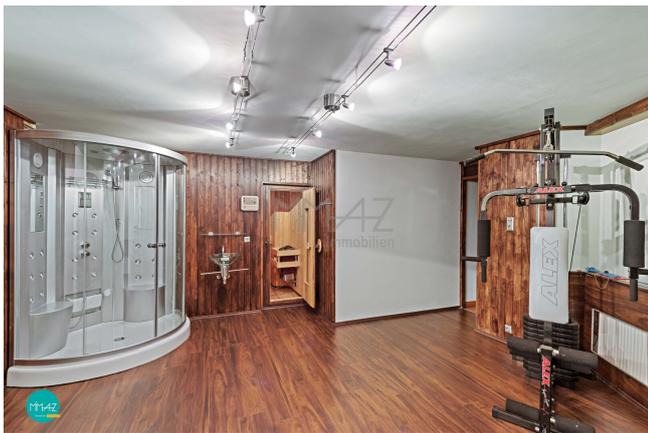






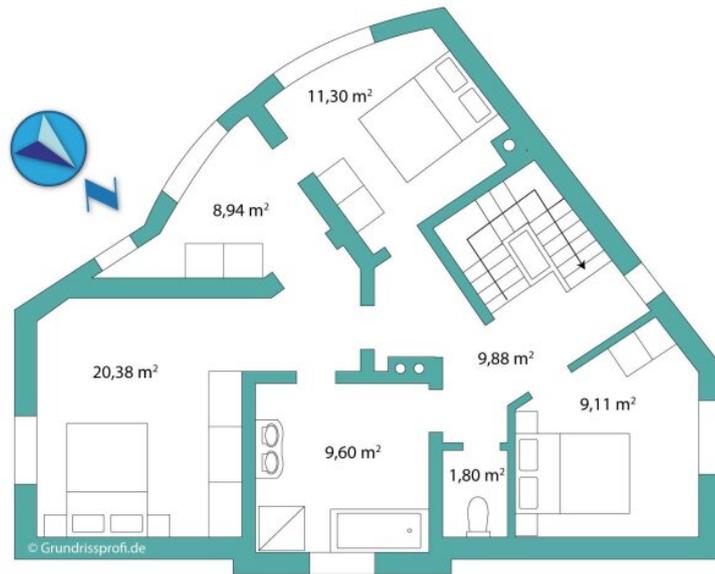


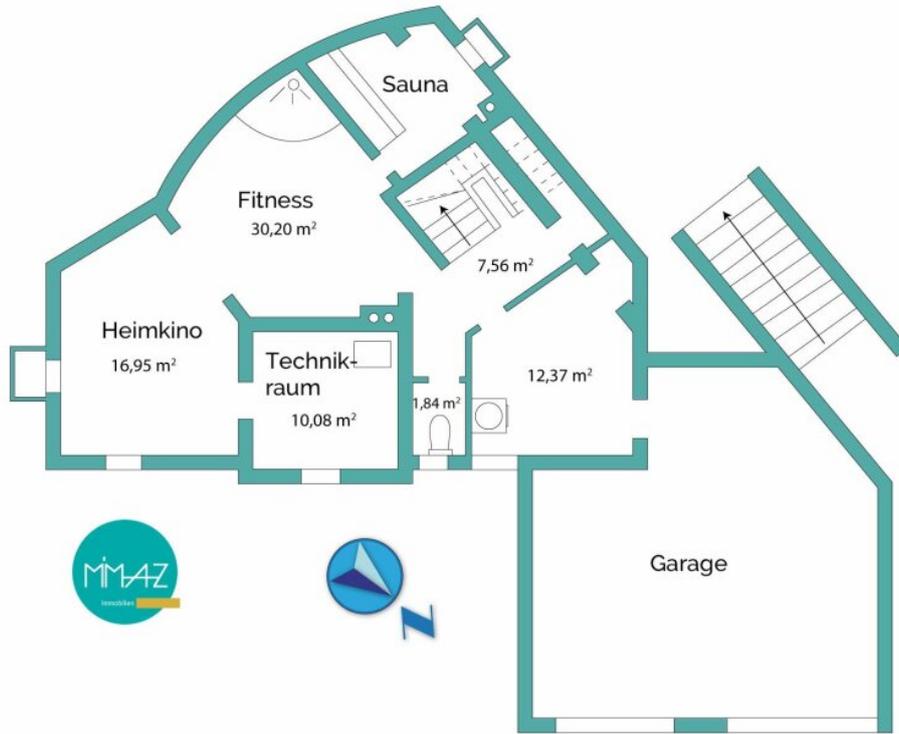












# Objektbeschreibung

**STIL • KOMFORT • PRIVATSPHÄRE IN TOPLAGE**

**UNIQUE CHANCE - KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN!**

Die **urbane Nähe** verbunden mit dem **ländlichen Charakter** in dieser **besonderen Lage des 19. Bezirks** machen die **zur Vermietung** stehende Liegenschaft zum **perfekten Platz zum Leben!**

Das Einfamilienhaus besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** mit **großzügigem Platz für alle Familienmitglieder** und bietet einen **idealen Grundriss über drei jeweils 80 m<sup>2</sup> große Ebenen:**

## **KELLERGESCHOSS:**

Über die hauseigene rund 50 m<sup>2</sup> große **Doppelgarage** erreicht man direkt den Keller. Hier befinden sich der **Technikraum**, ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, eine **Speisekammer** und **zwei weitere Zimmer**. Eines dieser Zimmer wird aktuell als **Heimkino** genutzt, das zweite Zimmer als **Fitness- und Wellnessbereich** mit Dusche und **Sauna**. Über das **zentral gelegene Stiegenhaus** gelangt man in die zweite Ebene, das Erdgeschoss mit dem eigentlichen Haupteingang.

## **ERDGESCHOSS:**

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Vorraum, von dem aus alle Zimmer getrennt begehbar sind: das **Büro/Home-Office Zimmer**, die **Küche** mit anschließendem **Essbereich** und das **großzügige Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Terrasse** und in den südlich ausgerichteten **Garten**.

Die **separate Küche** ist mit allem ausgestattet, was das Herz begehrt: große Kühl-/Gefrierkombination, 4-Platten E-Herd, Geschirrspüler, Mikrowelle, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Toaster und viel Stauraum. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** bietet **viel Platz** für gemütliche Spiel-, Unterhaltungs- und Fernsehabend und außerdem **2 Kaminanschlüsse**.

## **OBERGESCHOSS:**

Die oberste Etage verfügt über **2 große Schlafzimmer** (davon eines mit begehbarem Schrankraum) und ein **kleines Kabinett/Gästezimmer** sowie ein **prunkvolles Badezimmer** mit Dusche und Badewanne. Die Toilette ist separat.

Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung** (Gas), die **Fenster und Türen** sind alle **2-fach**

verglast.

Umgeben von einem **liebevoll gepflegten Garten** bietet das Anwesen ein hohes Maß an **Privatsphäre und Ruhe** – ideal für **anspruchsvolle Mieter**, die Rückzug und Erholung im Grünen suchen!

Die **große Südterrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es für ein stilvolles Dinner unter freiem Himmel oder einen sonnigen Nachmittag mit Familie und Freunden. **Hier verschmelzen naturnahes Wohnen und urbaner Komfort auf elegante Weise.**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## **DATEN IM ÜBERBLICK**

- Grundstück ca. 645m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 240m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- 2 Terrassen ca. 60m<sup>2</sup>
- Garten ca. 485m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer, 3 Toiletten
- Sauna, Heimkino, Fitnessraum
- Doppelgarage
- Beziehbar ab sofort
- Befristung 4-Jahre mit Option auf Verlängerung

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap