

**traumhaftes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 26149**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Gesamtmiete</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.090,91 €
<b>Kaltmiete</b>	4.090,91 €
<b>USt.:</b>	409,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN

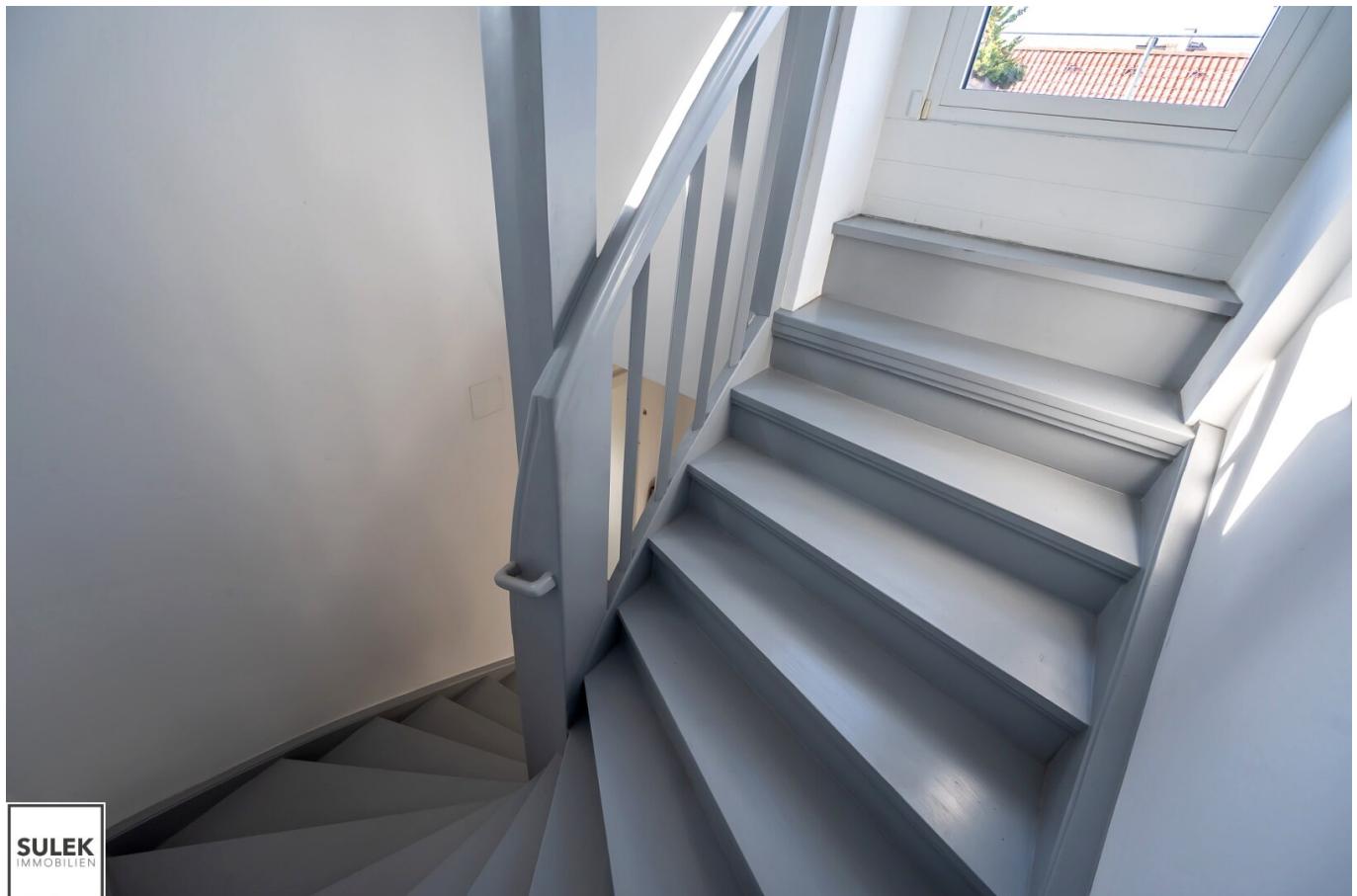


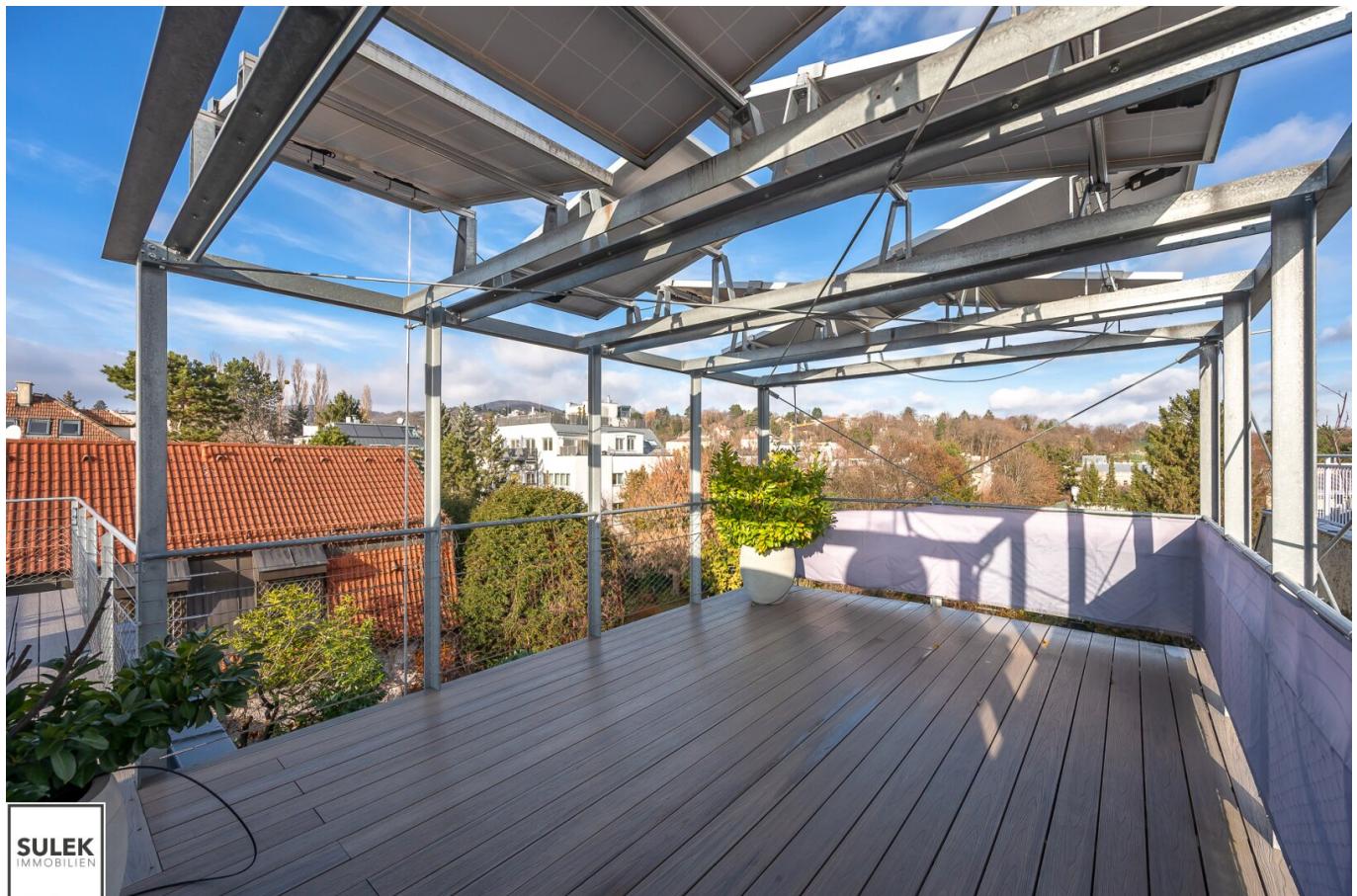


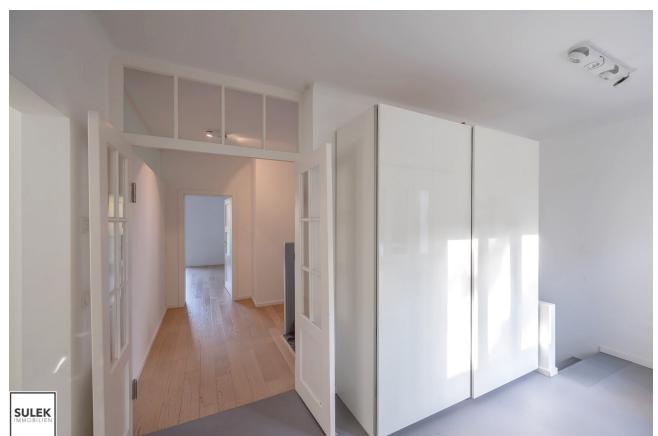


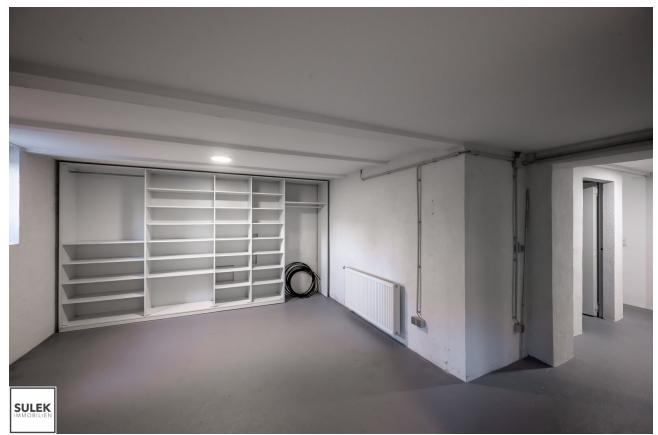


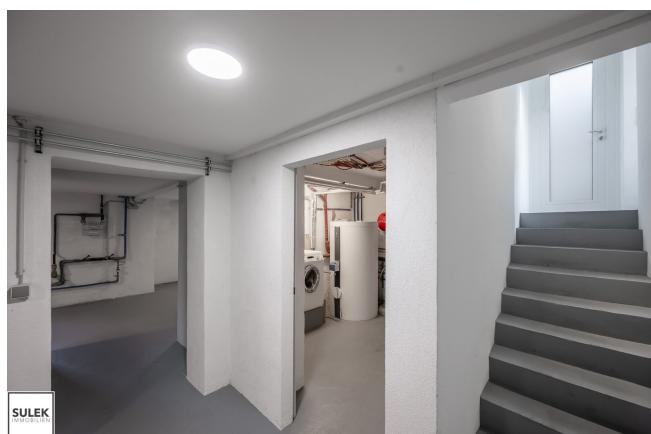


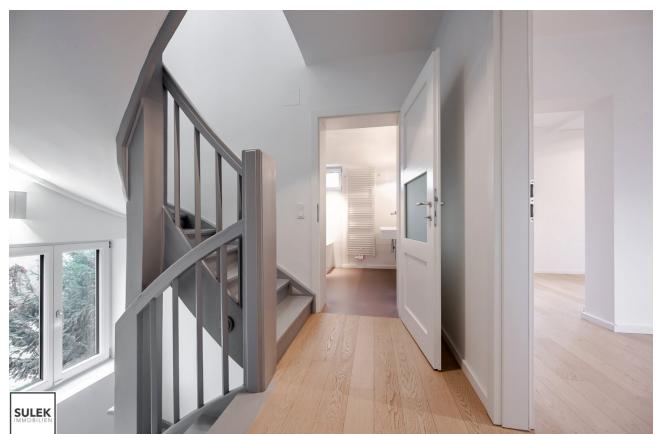


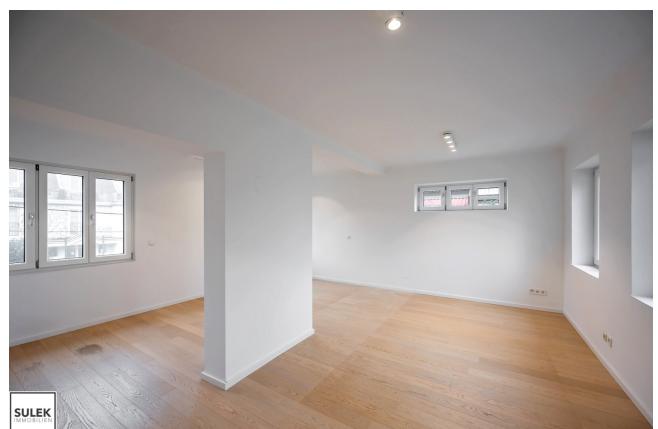


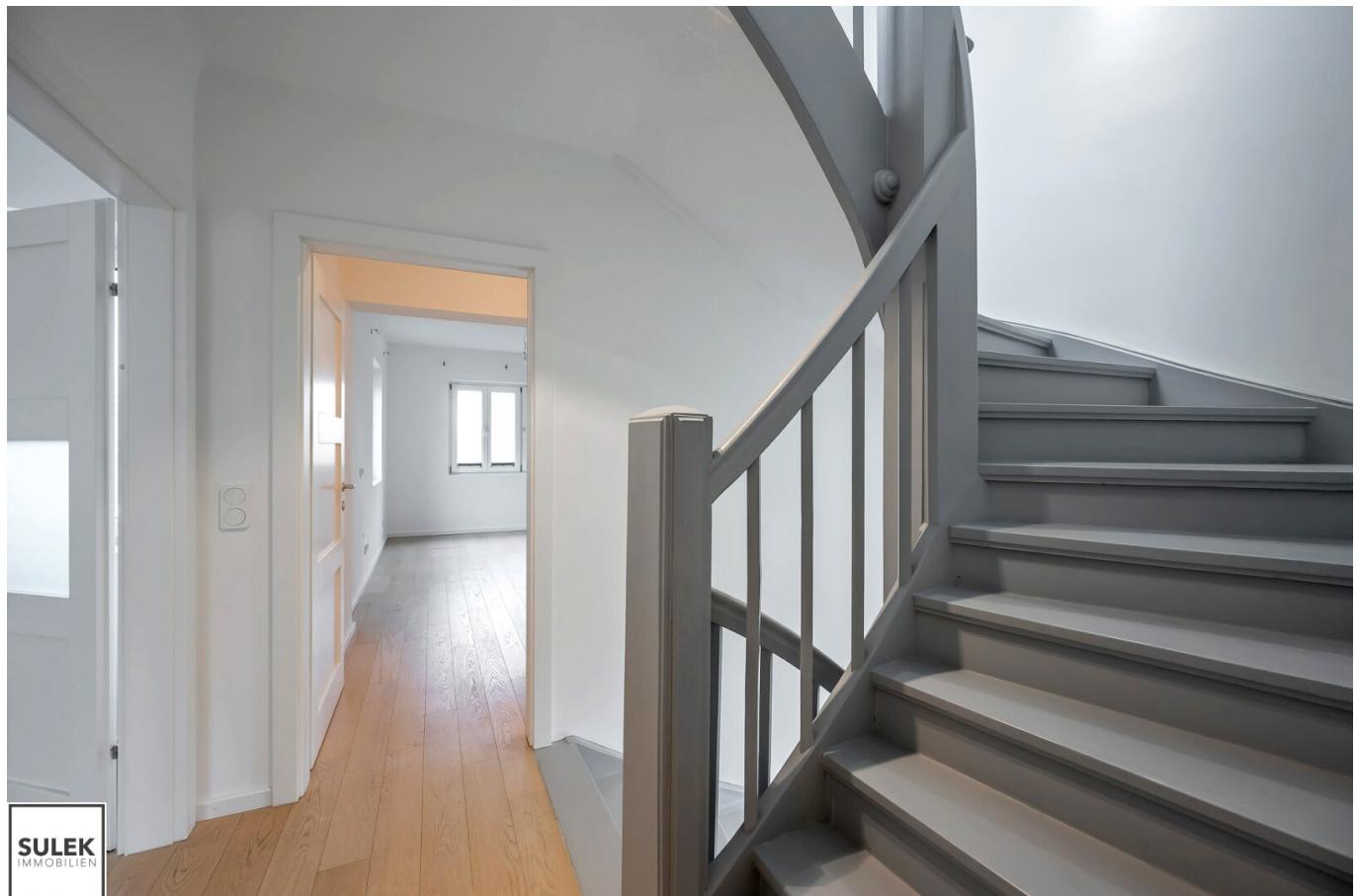


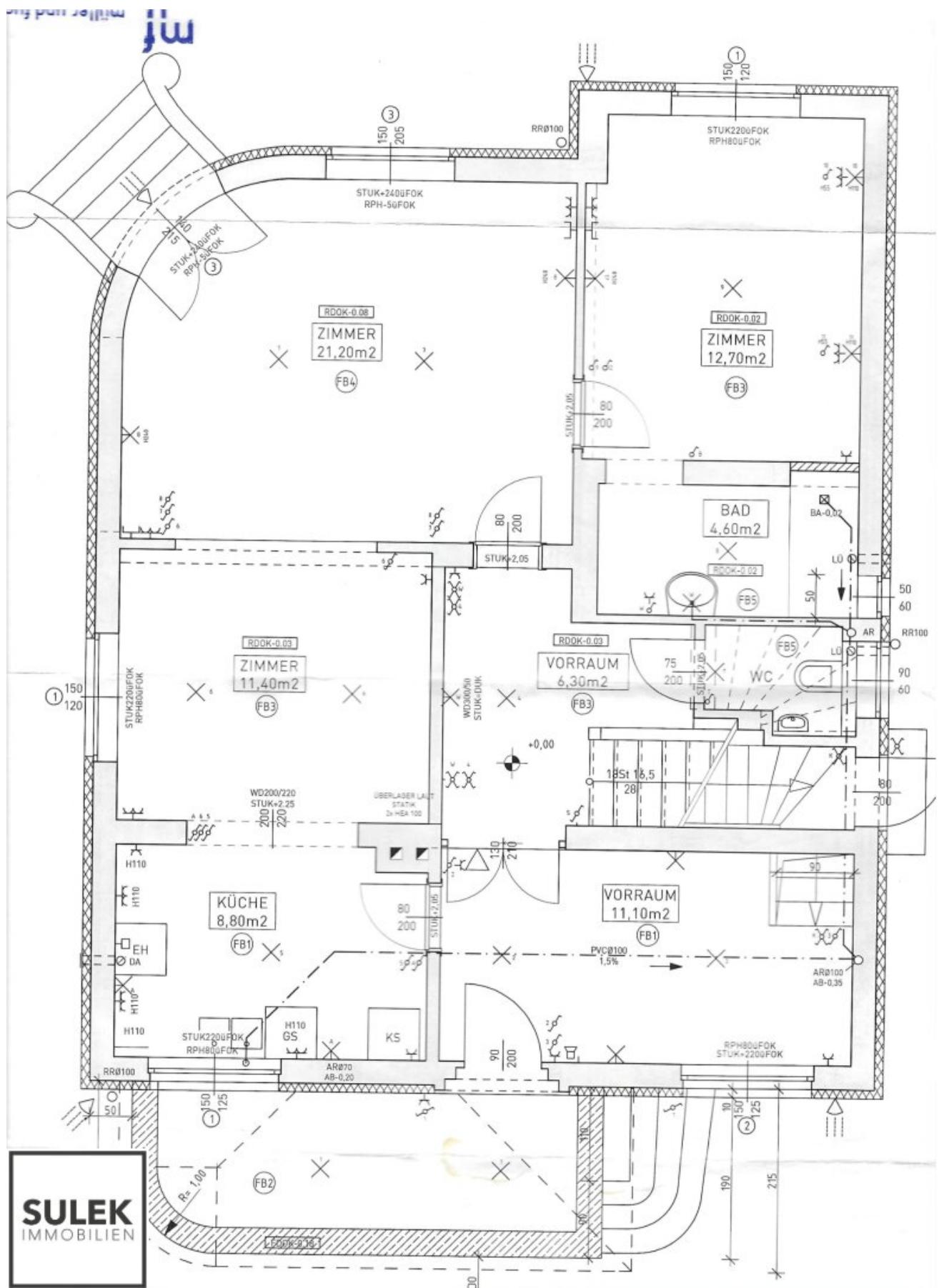




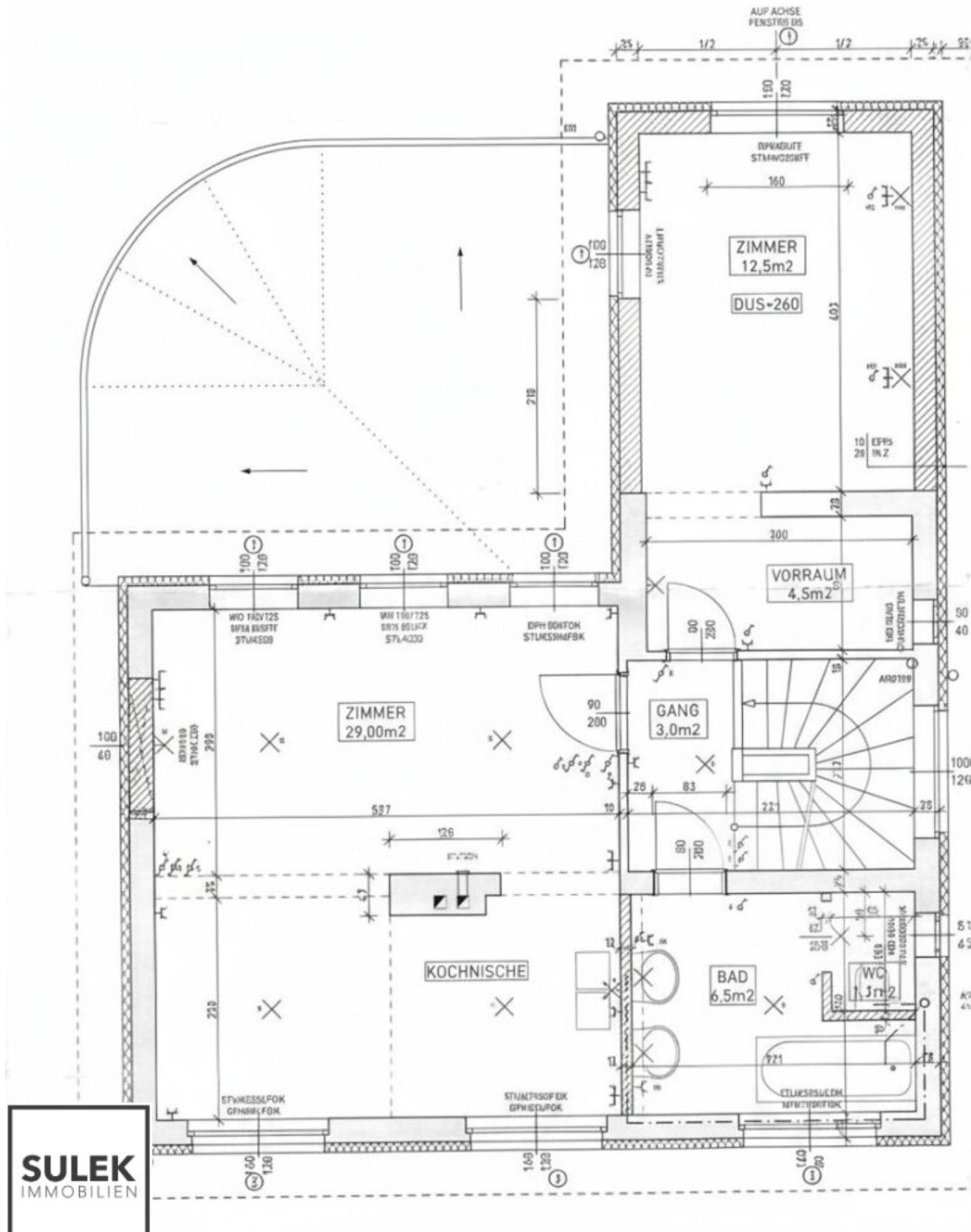


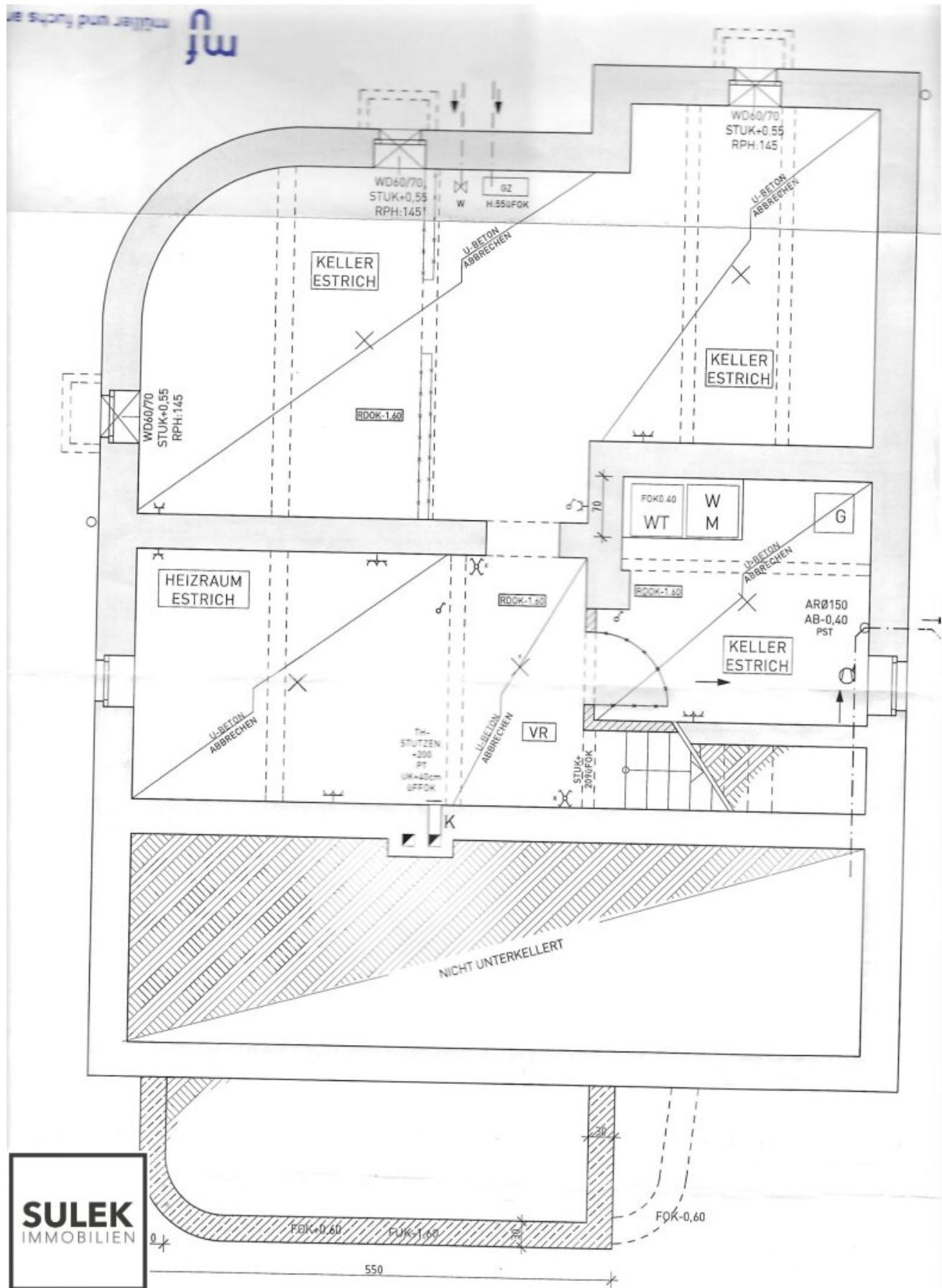






**SULEK**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Liebe Wohnungssuchende!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:**

[\*\*www.sulek.immobiliien/besichtigung\*\*](http://www.sulek.immobiliien/besichtigung) (bitte Herrn Renner - Wilhelm Busch auswählen!).

**Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:**

- **Einzugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

**Alles auf einen Blick.**

- traumhaftes Einfamilienhaus mit Eigengarten (Generalsanierung 2017)
- 4.500,00 € Pauschalmiete inklusive Betriebskosten exklusive verbrauchsabhängiger Kosten
- rd. 200 m<sup>2</sup> zuzüglich Dachterrasse und Garten
- Dachterrasse mit traumhaftem Fernblick
- Alarmanlage, teils Fußbodenheizung, moderne Küche & Nassräume, Einbausafe, Photovoltaik-Anlage, Pergola, etc.
- 3 Jahre befristet, 1 Jahre Kündigungsverzicht

**Raumaufteilung.**

**Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Flur mit Stiegenaufgang 1. OG
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer mit en-suite Bad
- separates WC
- große Terrasse

- Eigengarten

### **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer - eines davon mit begehbarer Garderobe
- Badezimmer (Wanne, Toilette, Doppelwaschbecken)

### **Kellergeschoss:**

- Wirtschaftsraum (mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner)
- Heizraum
- Lagerraum

## **Das Einfamilienhaus**

In begehrter Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930, das modernen Wohnkomfort mit klassischem Charakter verbindet. Die ruhige, grüne Umgebung und die angenehme Nachbarschaft machen dieses Objekt ideal für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Privatsphäre und Lebensqualität schätzen. Das Haus wird auf 3 Jahre befristet vermietet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Vorräum, ein Flur mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss sowie ein separates WC, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein angrenzendes Esszimmer. Die voll ausgestattete Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Koch- und Wohnmomente. Ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer mit Dusche ergänzen das Raumangebot dieser Etage. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die große Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Das Obergeschoss umfasst ein geräumiges Zimmer mit begehbarer Garderobe, eine weiterer großes Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Doppelwaschbecken. Ferner gelangen Sie über das Obergeschoss zur traumhaften Dachterrasse mit Fernblick ins Grüne.

Im Kellergeschoss befinden sich ein praktischer Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner Anschluss, ein Heizraum sowie ein Lagerraum mit Einbauschränken und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die öffentlichen Abgaben, Hausversicherung, etc. sind in der Miete enthalten. Alle verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Heizung, Wasser, Müllabfuhr, etc. sind nicht in der Miete enthalten.

Die Hundehaltung ist leider nicht gestattet.

**Mitvermietetes Inventar:** Einbauküche mit Geschirrspüler, 2 Kühlschränken, Dunstabzug, Induktionsherd, Dampfgarer, Kaffeeautomat, Backrohr, 1 Badezimmer (1. Stock) mit Doppelwaschbecken, 1 Badezimmer (Erdgeschoss) mit Dusche, eingebauter Safe,

Kühlschrank und Tiefkühlschrank im Keller, Heizungsanlage, PV Anlage, Pergola am Dach, Regenwasserspeicher im Garten, Gartenbeleuchtung, Gegensprechanlage, Alarmanlage, Sat TV, Gartenschuppen

## **Die Lage.**

Dieses traumhafte Einfamilienhaus befindet sich in einer der exquisitesten Lagen im 19. Bezirk in absoluter Ruhelage in einer nur von wenigen Anrainern benutzten Sackgasse nahe dem Hackenberg. Die Autobushaltestellen in Richtung Sievering/Heiligenstadt der Linie 39A liegen nur 6 Gehminuten (450 m) entfernt, so erreichen Sie nach nur zwei Stationen den Bahnhof Oberdöbling (S45; 38).

Nahversorger (Billa, Hofer, Bipa), sowie eine Apotheke und mehrere Restaurants sowie Ärzte finden Sie in etwa 400- 700m Entfernung. Diverse Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie eine Schule befinden sich ebenfalls in Gehreichweite und der 19. Bezirk bietet generell ein umfassendes Bildungsangebot für Ihren Nachwuchs!

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

**Nicht die richtige Immobilie für Sie? Um stets auf dem Laufenden zu bleiben und keine Immobilien zu verpassen, legen Sie einfach einen persönlichen Suchagenten an. Wir werden Sie dann vorab über neue Immobilienangebote informieren.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap