Mehr Platz zum Leben & Arbeiten! Gediegenes Ambiente | Garten | Sauna | Infrarotkabine | Solarium | Whirlpool

Außenansicht

Objektnummer: 1609_42330

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	420,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.181,82 €
Kaltmiete	3.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Lang

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 680 242 88 96

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

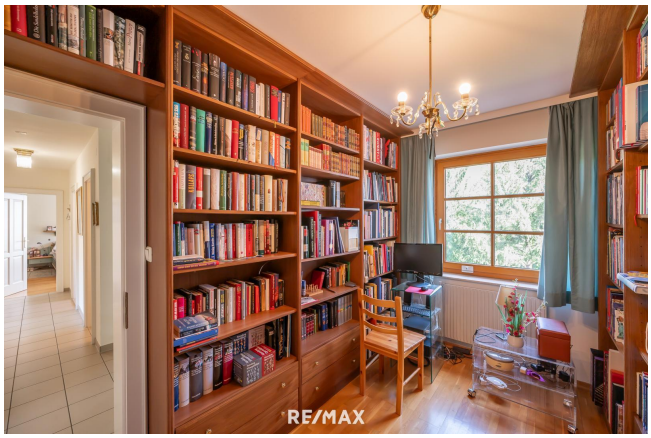
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

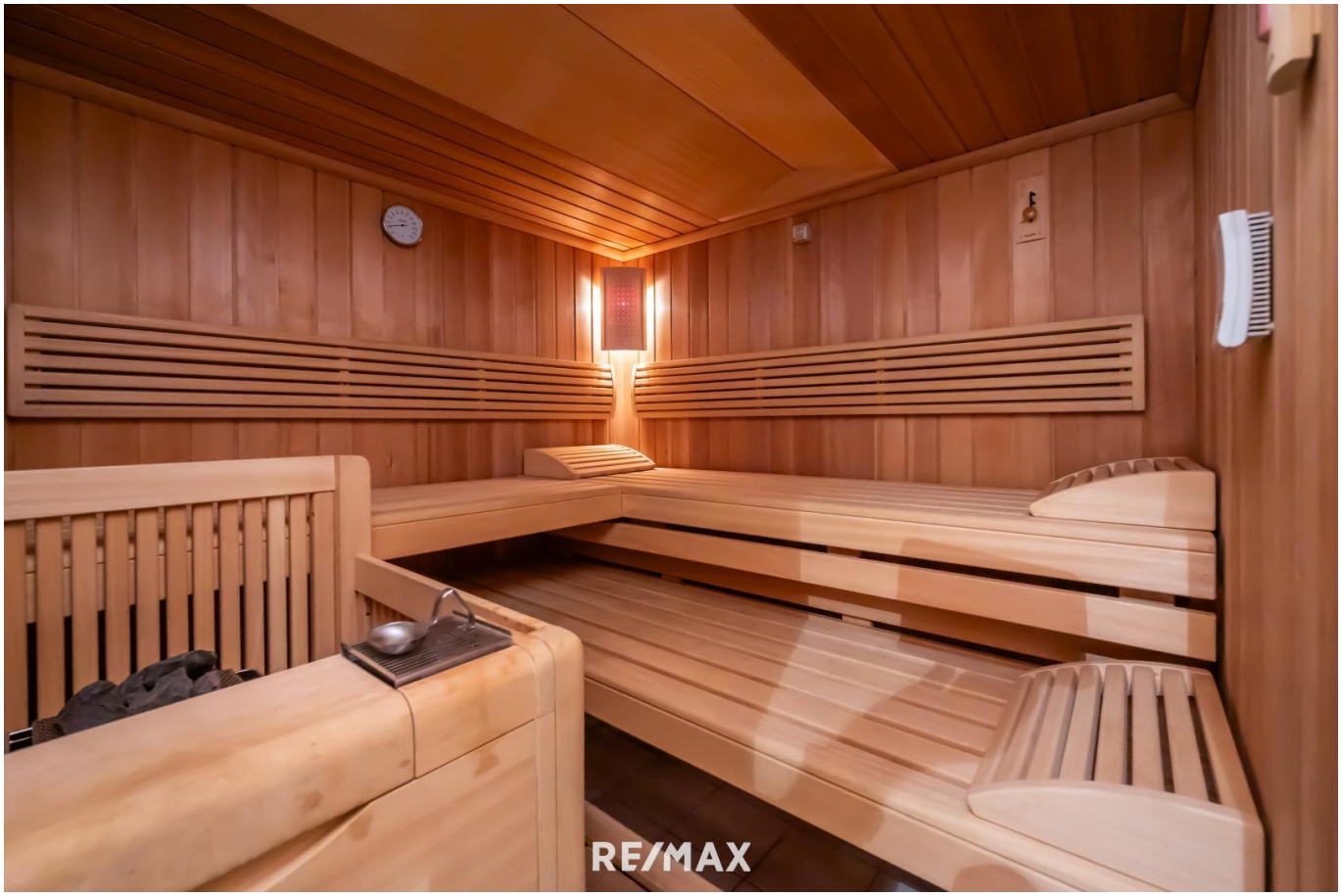
RE/MAX

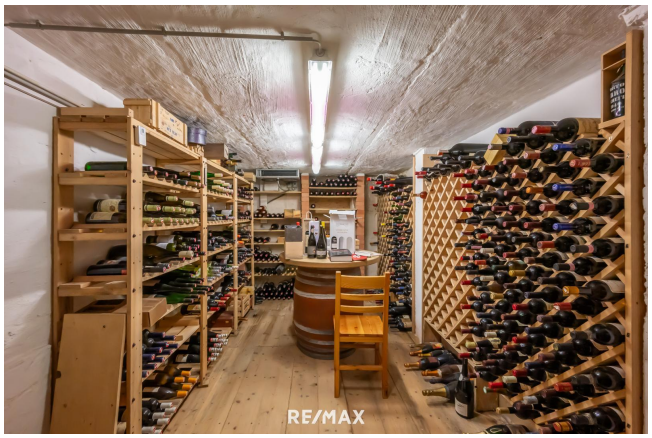

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

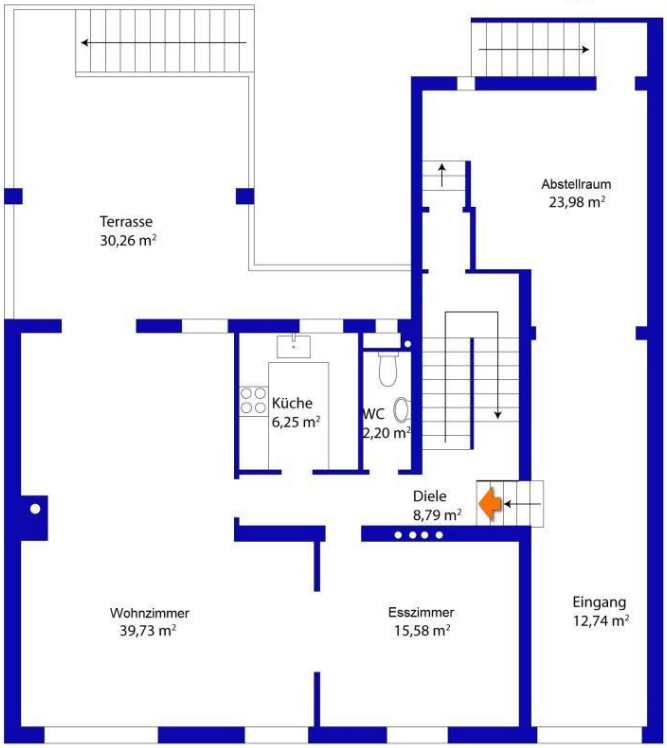

RE/MAX

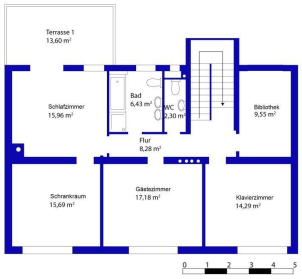
RE/MAX

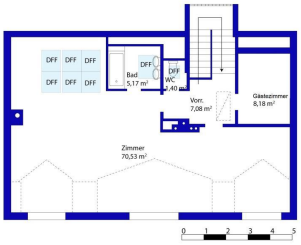
RE/MAX

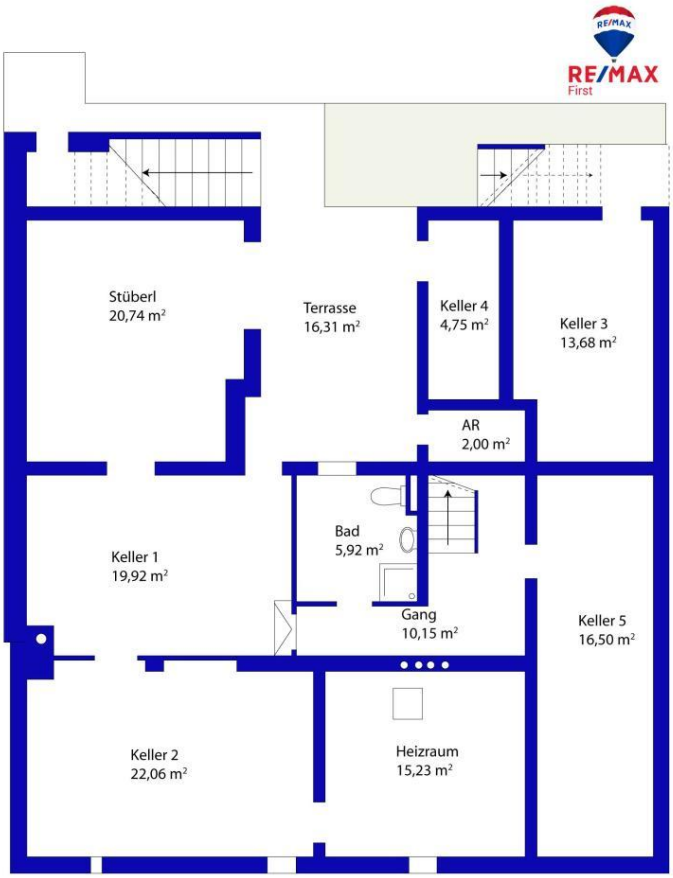
RE/MAX

RE/MAX


Terrasse
30,26 m²
Abstellraum
23,98 m²
Küche
6,25 m²
WC
2,20 m²
Diele
8,79 m²
Wohnzimmer
39,73 m²
Esszimmer
15,58 m²
Eingang
12,74 m²
0 1 2 3 4 5


Terrasse 1
13,60 m²
Schlafzimmer
15,96 m²
Bad
6,43 m²
WC
2,30 m²
Bibliothek
9,55 m²
Flur
8,28 m²
Schrankraum
15,69 m²
Gästezimmer
17,18 m²
Klavierzimmer
14,29 m²
0 1 2 3 4 5


DFF
Bad
5,17 m²
WC
2,40 m²
Vorr.
7,08 m²
Gästezimmer
8,18 m²
Zimmer
70,53 m²
0 1 2 3 4 5


Stüberl
20,74 m²
Terrasse
16,31 m²
Keller 4
4,75 m²
Keller 3
13,68 m²
AR
2,00 m²
Bad
5,92 m²
Keller 1
19,92 m²
Gang
10,15 m²
Keller 5
16,50 m²
Keller 2
22,06 m²
Heizraum
15,23 m²

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Fast in Wien und doch in der Natur

Zur Vermietung gelangt ein exklusives, 1993 kernsaniertes Winzerhaus, das außergewöhnliche Maßstäbe in Sachen Komfort setzt. Nur wenige Meter von der Wiener Stadtgrenze entfernt lädt diese einzigartige Liegenschaft zu einem Leben in Großzügigkeit und Stil ganz in der Nähe von Wien und doch mitten in der Natur ein.

Highlights:
- Rund 420 m² Nutzfläche, davon ca. 300 m² Wohnfläche
- Durchdachte Raumaufteilung: Möglichkeit, Wohnsitz und Arbeitsplatz zu verbinden
- Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotkabine, Solarium, Whirlpool
- Wunderschön gepflegter, ruhiger Garten
- 2 uneinsehbare Terrassen mit Blick ins Grüne
- Perfekte Verbindung von urbanem Leben und Naturnähe

Erdgeschoß & 1. Stock: mehr Platz zum Leben!
Die ersten beiden Stockwerke dieser außergewöhnlichen Liegenschaft bestechen mit ihrem gediegenen Ambiente und bieten genug Platz für gemütliches Beisammensein ebenso wie heimelige Rückzugsmöglichkeiten:
- Wohnzimmer mit Kamin
- Voll ausgestattete Küche
- Großzügiges Esszimmer
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- Großer Schrankraum
- Bibliothek
- 2 Badezimmer, 2 getrennte WCs?

Das Dachgeschoß: mehr Platz zum Arbeiten!
Im Dachgeschoß steht die Arbeit im Fokus! Mit rund 70 m² bietet das moderne Büro jede Menge Platz und Ruhe für konzentriertes Arbeiten ebenso wie Besprechungen mit Ihren Geschäftspartnern/Kunden in gemütlicher Atmosphäre:
- Über das Stiegenhaus direkt vom Eingangsbereich aus erreichbar, ohne die Wohnräume betreten zu müssen
- Bad, getrenntes WC
- Kleines Gästezimmer

?Das Kellergeschoß: Fitness, Wellness & Entspannung!
Das Kellergeschoß steht ganz im Zeichen von Fitness, Wellness, Entspannung und gemütlichem Beisammensein:
- Sauna, Infrarotkabine, Solarium, Crosstrainer, Ergometer
- Großzügiges Stüberl für gemütliche Stunden, mit direktem Ausgang in den Garten und zum

Whirlpool
- Weinkeller
- Bad & WC

Diverse Abstell- und Lagerräume runden das Platzangebot ab, ebenso wie ein Garagen-Stellplatz in rd. 180 m Entfernung.

Das Haus wird in Rücksprache mit den künftigen Mietern **teilmöbliert** vermietet.

Kosten:
Beim monatlichen Mietzins in Höhe von € 3.500 (brutto) handelt es sich um einen Pauschalmietzins exkl. Strom und Gas. Der Mietvertrag wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen, bei gutem Einvernehmen besteht gerne die Option auf Verlängerung.

Lage & Infrastruktur:
Die Marktgemeinde Langenzersdorf grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze zum 21. Wiener Gemeindebezirk an. Das Zentrum Wiens erreichen Sie mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Direkt vor dem Haus fährt die Buslinie 850 (Floridsdorf Bhf./Korneuburg Bhf.), der nahegelegene Bahnhof in Langenzersdorf garantiert darüber hinaus mit zahlreichen S-Bahn-, Regionalzug- und Busverbindungen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bisamberg mit seinen Weingärten und urigen Heurigengassen verwöhnt Sportler ebenso wie Naturliebhaber und Anhänger der traditionsreichen Heurigenkultur. Absolutes Highlight für Familien ist die Langenzersdorfer "Seeschlacht", ein rund 22 ha großes Erholungsgebiet mit einer der schönsten Naturbadeanlagen Niederösterreichs sowie einem breiten Freizeitangebot, das von Spielplätzen über Beachvolleyball-Plätze, einem Fun Court, einem Fußballfeld sowie diversen Fitnessgeräten reicht.

Bildungseinrichtungen:
Bibliothek: 2,54 km
Kindergarten: 663 m
Schule: 617 m
Universität / Hochschule: 4,07 km

Nahversorgung:
Supermarkt: 397 m
Drogerie: 545 m
Bäckerei: 876 m

Gesundheitsversorgung:
Apotheke: 842 m
Arzt: 290 m
Krankenhaus: 3,22 km
Tierarzt: 302 m
Zahnarzt: 2,72 km

Sonstiges:
Bank: 886 m
Polizeidienststelle: 650 m
Postamt: 906 m

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die
Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber
hingewiesen.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3181,82	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	318,18	
Gesamtbetrag	€	3500	