

Inserat ID: 143680

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5272.73€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Michael

Tel: +43 680 111 76 60

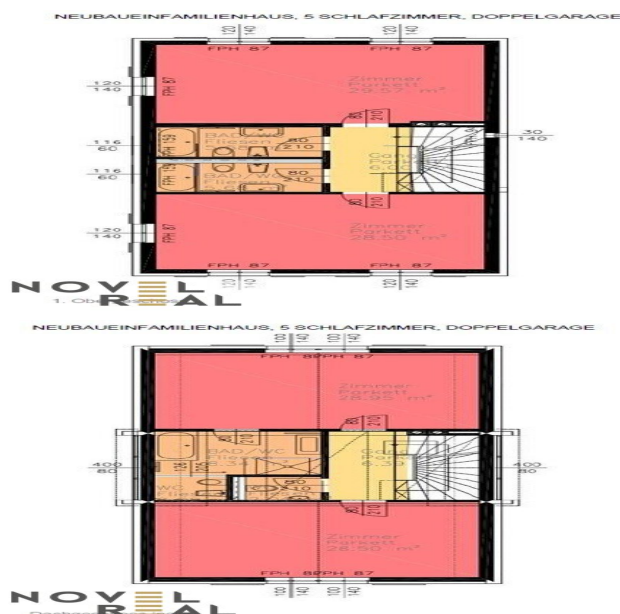
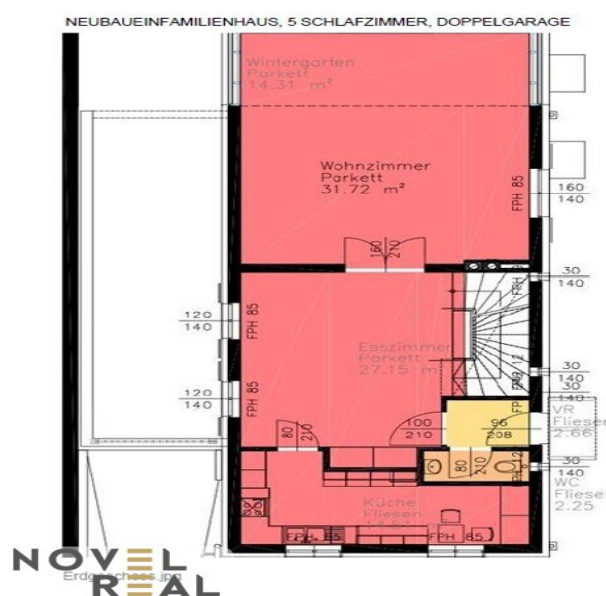
mh@novel-real.at

Wohnfläche: 278.81m²

Nutzfläche: 278.81m²

Grundfläche: 640m²

Charmantes Refugium mit Blick auf die Weinberge



Einfamilienhaus mit Blick auf die Weinberge

Dieses charmante und gemütliche Einfamilienhaus bietet auf ca. 280 m² Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen. Insgesamt 7 Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung für Familie, Gäste oder Arbeiten von zu Hause.

Besonders einladend ist der sonnige, uneinsehbare Garten mit über 500 m² Fläche und einer großzügigen Terrasse ? ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, eine Garage für zwei PKW sowie zwei Außenstellplätze ergänzen die Annehmlichkeiten. Die ruhige Lage in einer Nebenstraße, kombiniert mit dem direkten, unverbaubaren Blick auf die Weinberge, schafft ein einzigartiges Wohngefühl voller Harmonie und Naturverbundenheit.

Die Villa wird unmöbliert vermietet (ausgenommen Küche und Bäder)

EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

Komplett ausgestattete Einbauküche mit Siemens Geräten und Miele Geschirrspüler

Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Natursteinfliesen

Eichenparkettböden in allen Wohnräumen

Klimaanlage in den Wohnräumen

INNENRÄUME

Wohnzimmer mit Wintergarten (ca. 46 m²)

Esszimmer (ca. 27 m²)

4 Schlafzimmer (jeweils ca. 29 m²)

Einliegerwohnung inkl. Bad, WC (ca. 27 m²)

Insgesamt 4 Bäder (1 mit Wanne und Dusche, 2 mit Wanne, 1 mit Dusche)

2 zusätzliche separate WCs

DAN-Küche mit Siemens Geräten

Keller

Garage mit 2 Stellplätzen

Technikraum (Zentralgasheizung)

(Flächenangaben gerundet; alle Angaben ohne Gewähr)

GRÜNRUHELAGE

Das Haus befindet sich in Heiligenstadt direkt angrenzend an Weingärten in traumhafter Grünruhelage. In ca. 20 min gelangt man mit dem Auto in die Wiener City. Die Straßenbahnlinie D erreicht man zu Fuß in 7 min. Mit dieser erreicht man in 6 Minuten die U-Bahn in Heiligenstadt oder fährt in 22 Minuten direkt zur Wiener Börse.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen)

kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

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 < 1.000m
Klinik < 1.000m
Krankenhaus < 2.000m
Kinder & Schulen
Schule < 1.000m
Kindergarten < 1.000m
Universität < 1.500m
Höhere Schule < 1.500m
Nahversorgung
Supermarkt < 1.000m
Bäckerei < 1.000m
Einkaufszentrum < 1.500m
Sonstige
Geldautomat < 1.000m
Bank < 1.000m
Post < 1.000m
Polizei < 1.000m
Verkehr
Bus < 500m
U-Bahn < 2.000m
Straßenbahn < 500m
Bahnhof < 1.000m
Autobahnanschluss < 1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 640m²

Wohnfläche: 278.81m²

Nutzfläche: 278.81m²

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Zimmer: 7

Bäder: 4

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5272.73€

Nebenkosten: 160€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Michael

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at