



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164027

erstellt am : 23.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3400€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 175m²

Grundfläche: 281m²

Kontaktinformationen:

Monika Medlic

Tel: +4369912022104

cornelia@haus-frau.at

U1 LEOPOLDAU - ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARTEN - 2 SEPARATE WOHNUNGEN ZUR ALLEINNUTZUNG - IDYLLISCHE GRÜNLAGE - UNBEFRISTET



2 WOHNUNGEN IN ZWEIFAMILIENHAUS MIT SEPARATEN EINGÄNGEN - ALLEINNUTZUNG

**UMS ECK DIE U1 LEOPOLDAU UND S-BAHN - GRÜNRUHELAGE AM STADTRAND -
UNBEFRISTET**

Die Abtrennung der beiden Wohnungen kann auch entfernt werden, so das es eine Wohneinheit ist!

Das Zweifamilienhaus wurde gerade teilsaniert und besteht aus 2 Wohneinheiten
Ziegelmassiv, Zubau ca. 1985, Kirschbaum im Garten
Beide Wohnungen haben einen separaten Eingang mit Rampe
Wohnfläche beider Wohnungen ca. 175 m²
6 Zimmer + Dachboden + Galerie, ca. 258 m² Terrassen/Garten + ca. 46 m² Eingangsbereich mit
Fahrradplatz
Fußbodenheizung/Radiatoren/Gas, Elektrische Markise auf der Terrasse, Sicherheitstüren
Neue hochwertige, strapazierfähige Vinylböden, Parkett neu geschliffen, Bambus-Holzböden
Raffrollos, Fenstersicherung, teilweise Rauchmelder, überdachter Fahrradständer
Die Galerie der Maisonnette ist mit einer Klimanlage ausgestattet
Keller ca. 15 m² mit Heizzentrale, Gasheizung

Kosten

Pauschalrente inkl. Betriebskosten und Steuern monatlich ? 3400,00 - Heizung/Strom extra
Kautions 4 Monatsmieten

Aufteilung hintere Wohneinheit mit ca. 80 m²

Amerikanisches Wohnfeeling - Zugang direkt ins große Wohnzimmer, ca. 26 m², nord/ost
Große Terrasse/Garten mit Blick ins Grüne, nord/süd/ost
Zimmer ca. 18 m² mit Terrassenzugang, süd
Zimmer ca. 13 m², ost
Große, ältere Küche mit Essbereich, Fenster und Glasschiebetür zum Wohnzimmer, ca. 16 m²
Spüler, Ceranfeld, Dunsthaube, Kühl/Gefrierkombi
Neues Bad mit Dusche, Toilette, Waschmaschinen Anschluss und Fenster

Aufteilung vordere Wohneinheit/Maisonnette mit ca. 95 m²

1. Etage/Erdgeschoss

Vorzimmer
Große Wohnküche mit ca. 24 m² nord/ost
Küche mit Ceran, Spüler, Kühlschrank, Elektrogeräte neu
Große Terrasse, süd/ost
Toilette mit Handwaschbecken
Zugang zum Keller

2. Etage/Obergeschoss mit Schrägen

Zimmer ca. 14 m² mit Blick auf einen Seidenbaum, süd
Zimmer ca. 14 m² mit Blick auf einen Seidenbaum, süd
Große Galerie - toll als Arbeitsbereich - mit französischem Fenster und Grünblick, ca. 17 m²

Bad mit Dusche und Fenster
Separate Toilette mit Fenster
2 Abstellräume
Zugang über ausziehbare Treppe zum Dachboden mit starken Schrägen

Freiflächen

Der Garten und die Terrassen laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen
Ob beim entspannten Frühstück im Freien, beim Grillen mit Freunden oder einfach nur zum Entspannen ? hier wird jeder Tag zum Urlaubsfeeling

Infrastruktur

Nur ca. 2 min zur U1 Station Leopoldau und Schnellbahnstation S1, S2
Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar - Hofer, Bipa, Bank, Post, Apotheke, Bäckerei usw.
Nur ca. 6 min zum Einkaufszentrum, Einkaufszentrum Citygate (ca. 6
Autominuten), Shoppingcenter Nord (ca. 12 Autominuten)
Freizeitaktivitäten in der Nähe - Golfclub Marco Polo, Reitclub, Sportclub, Kinderspielplatz,
Badeteich Gerasdorf/Süßenbrunn
Freibad/Hallenbad um die Ecke, Volksschule, Sport Mittelschule

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 <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Kinder <500m
<500m
Schulen
Schule <2.500m
Höhere Schule <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 281m²

Wohnfläche: 175m²

Zimmer: 6.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 71.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3400€

Kaution: 13600€

Kontaktinformationen

Vorname: Monika

Nachname: Medlic

Tel.: +4369912022104

E-Mail: cornelia@haus-frau.at