



**MIT STIL UND FLAIR IM HERRENHAUS MIT  
PARKÄHNLICHEM GARTEN UND SAUNA**

1.175,00 € | 6 Zimmer | ca. 135,00 m<sup>2</sup>

2042 Guntersdorf

## ALLGEMEINES

Objektnummer	<b>150/32499</b>
Vermarktung	<b>Miete</b>
Objektart	<b>Haus (Einfamilienhaus)</b>
Lage	<b>Zentrum, Hollabrunn, Stockerau</b>
Baujahr	<b>1900</b>

## DETAILS

Grundfläche	<b>ca. 1.700,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>ca. 135,00 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>6</b>
Geschosse	<b>1</b>
WC	<b>3</b>
Bad	<b>3</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Freistellplätze	<b>5</b>
Heizung	<b>Zentralheizung</b>

## KOSTEN

Gesamtmiete	<b>1.175,00 €</b>
Miete pro m <sup>2</sup>	<b>6,30 €</b>

Betriebskosten	<b>120,00 €</b>
Heizkosten	<b>120,00 €</b>
Erfolgshonorar	<b>2 BMM plus 20,0% USt.</b>
Kaution	<b>5.000,00 €</b>

## OBJEKTBSCHREIBUNG

**In bester, ruhiger Wohnlage, nur einige Schritte vom Bahnhof entfernt, besticht dieses Herrenhaus durch sein besonderes Wohnflair.**

Das sehr stilvolle Haus wurde in den letzten Jahren auf höchstem Niveau revitalisiert, ist somit Erstbezug nach Sanierung und auf der Suche nach einem zuverlässigem Mieter, der stilvolles Wohnen, umrahmt von der Natur zu schätzen weiß. Ihre Chance sich vielleicht noch im laufenden Kalendermonat zu verändern, denn das Objekt wäre sofort zu beziehen.

Über den stilvollen Innenhof und parkähnlichen Garten gelangen Sie über den Haupteingang in einen großzügigen Vorraum mit Garderobenbereich. Sämtliche Wohnräume befinden sich ebenerdig im Erdgeschoß. Sämtliche Wohnwünsche werden durch insgesamt sechs Zimmer, eines davon mit offenem Kamin, welcher an kühlen Herbsttagen angenehm wohlige Wärme verbreitet, eine voll ausgestattete, moderne Küche, drei Badezimmer, drei WC's sowie eine Sauna erfüllt.

Abgerundet wird das sehr stilvolle Gesamtpaket durch eine Garage, welche Schutz für Ihr Auto bietet sowie einen großen, parkähnlichen Garten, welcher für ungebundene Blicke im geschlossenen Innenhof nur sehr schwer einsehbar ist.

Das gesamte Anwesen wurde in den letzten Jahren auf höchstem Niveau renoviert, dem Eigentümer war es ein Bedürfnis Stilelemente zu erhalten sowie nur hochwertige Materialien zu verwenden.

Dieses stiltypische Herrenhaus wird mittels einer Fernwärmeheizung betrieben, die Heizkosten sind bereits im Mietzins inkludiert.

Im geschützten Innenhof befindet sich der parkähnliche Garten, die Immobilie selbst, befindet sich in TOP-Zustand und beinhaltet ausreichend Stauraum durch eine große Garage.

**Wenn die Beschreibung dieser Liegenschaft dem entspricht, wie Sie schon immer wohnen wollten, so freue ich mich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein Energieausweis wird durch den Eigentümer rechtzeitig bis zum Vertragsabschluss vorgelegt!

## LAGEBESCHREIBUNG

Guntersdorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hollabrunn und Stockerau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss bzw. der Weinviertler Schnellstraße, sehr beliebter Wohnort. Guntersdorf liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn erreichbar und bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, Bäckerei, Fleischerei, Nahversorger und vieles mehr.

Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und

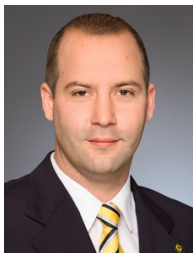


Heurige erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch den direkten Bahnanschluss im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln, Sankt Pölten und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss bzw. Anschluss an die Weinviertler Schnellstraße beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln und St. Pölten.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **[anfragen.peter.fellhofer@riv.at](mailto:anfragen.peter.fellhofer@riv.at)**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

