



#0001008285

Eine Oase mitten in den Weinbergen zum Mieten

1210 Wien



Mietpreis: 2.337,14 €

Wohnfläche: 133,82 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Herzlich willkommen in diesem exquisiten, sanierten Weingut, das ein perfektes Beispiel für zeitgemäßen Luxus in idyllischer Umgebung ist. Aus zwei Etagen bietet diese Wohnung ca. 133 m² Wohnfläche und einen ca. 15,54 m² großen Balkon.

Diese Immobilie verfügt über insgesamt vier großzügige Zimmer. Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen so helle und einladende Räume. Die Wohnküche besticht mit ihren hochwertigen Küchengeräten. Ein Schwedenofen im Wohnbereich steht ebenfalls zur Verfügung. Zwei Badezimmer sorgen für höchsten Komfort: Ein Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet, während das zweite Badezimmer über eine Dusche, WC und eine einladende Badewanne verfügt. Für zusätzliche Entspannung steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung. Zu diese Wohnung gehört auch ein kleiner Gemeinschaftsgarten im Hof, der ideal ist für entspannte Momente im Freien und als Erweiterung des Wohnraums dient.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung + Klimaanlage. Ein Weinkeller steht für etwaige Feiern ebenfalls zur Verfügung.

Dieses sanierte Weingut bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Moderne Eleganz, historischer Charme und eine durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem wahren Juwel. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von all seinen Vorzügen begeistern!

Diese Wohnung wird unmöbliert übergeben!

Im Sinne der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit Angabe Ihres vollständigen Namen, Ihrer Postadresse und Ihrer email, Telefonnummer bearbeitet werden.

Ebenso haben wir Ihnen ein Mietanbot zur angefragten Wohnung beigelegt. Wir ersuchen Sie, das Mietanbot um Ihre persönlichen Daten, sowie die Angabe zu Ihrem Haushaltseinkommen zu ergänzen und im Falle Ihres Interesses nach Besichtigung unterfertigt samt Ausweiskopie (aller Mieter:innen) an den(die) Makler:in zu übergeben bzw. zu übersenden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 134 m ²
Terrassenfläche	ca. 16 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.10.2014
Gültig bis	14.10.2024
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	87,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,90
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

großer Balkon

Kleiner Garten / Hof (gemeinsam mit Top 2)

Fußbodenheizung auf beiden Etagen

Sauna

Klimaanlage

Schwedenofen

2 Badezimmer mit Dusche und WC, + eine Badewanne



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	2.143,35 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	2.143,35 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	193,79 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	2.337,14 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Stammersdorf.

Alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Gastronomielokale in geringer Entfernung vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist vorhanden, die Buslinie 30 A ist in nur 10 Minuten zu erreichen. Die Straßenbahnlinie 30 ist ebenfalls nur einen Fußweg von 15 min entfernt.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch über die Brünnerstraße in das übergeordnete Straßennetz, die Floridsdorfer Brücke mit Zufahrt zur A 22 ist somit auch in nur 17 Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Kichererbsen Mini

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK

Gesundheit

- < 500m: MR Dr. Thomas Francan
- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Kalleitner Anton

Gaststätten

- < 500m: Heurigen-Ranch
- < 500m: Heuriger Wieninger

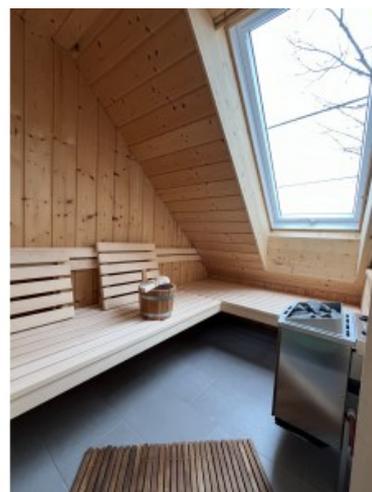
Kultur & Freizeit

- < 500m: Karl-Brunner-Park



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 1](#)

[Mietanbot](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

