

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



## Charmantes 160m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und südseitigem Garten 1210 Wien

**ECKDATEN**

Objektnummer 6893

Grundstücksfläche	ca. 616 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab sofort
Zimmeranzahl	7
Gartenfläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	15.07.2034
fGee	1,4
HWB	102,9 kWh/m <sup>2</sup> a

**AUSSTATTUNG**

Zentralheizung
Garage
Luftwärmepumpe
Wintergarten
Massiv

**MIETE**

Nettomiete	2.172,73 €
Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	100,00 €
USt.	227,27 €
Gesamtmiete	2.500,00 €

**NEBENKOSTEN**

Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)



## Charmantes 160m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und südseitigem Garten 1210 Wien

In schöner Grünruhelage Nähe Brünnerstraße u. Carabelligasse gelangt ein charmantes 160 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus (Generalsanierung 2018) mit Wintergarten, Garage, Autoabstellplatz sowie schönem ebenen Südgarten zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit. Die Haupträume sind südseitig in den Garten ausgerichtet.

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.

### AUFTEILUNG:

KG: Vollkeller, Technikraum mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss, 2 Zimmer

EG: geräumige Diele, Stiegenaufgang mit Vorraum, Wohn-Esszimmer mit Schwedenofen u. halboffenem Küchenbereich sowie anschließendem Wintergarten, geräumiges Büro, Jugend- oder Schlafzimmer, Fliesenbad mit Dusche sowie ein separates WC.

OG: Vorraum, 4 Zimmer eines davon mit Balkon in den Wintergarten, Fliesenbad mit Wanne sowie ein separates WC.

### AUSSTATTUNG:

Heizsystem - Fußbodenheizung = energieeffiziente Luftwärmepumpen-Heizung mit 350 l Warmwasserpufferspeicher, Einbauküche mit allen Geräten, 2 Bäder, 2 WC's, Garage Autoabstellplatz, teilweise elektrische Außenjalousien, Schall- u. Isolierglasfenster.

### INFRASTRUKTUR:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Brünnerstraße-Gerasdorferstraße) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahnlinien 30, 31 Richtung Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, sowie die Autobuslinien 36A u. 36B Richtung U1 Leopoldau u. Jedlesees).

Die Miete beträgt € 2.500,- inkl BK. u. USt. Kanal-Wasser u. Strom sind im Mietpreis nicht enthalten.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### FHI Real Estate GmbH

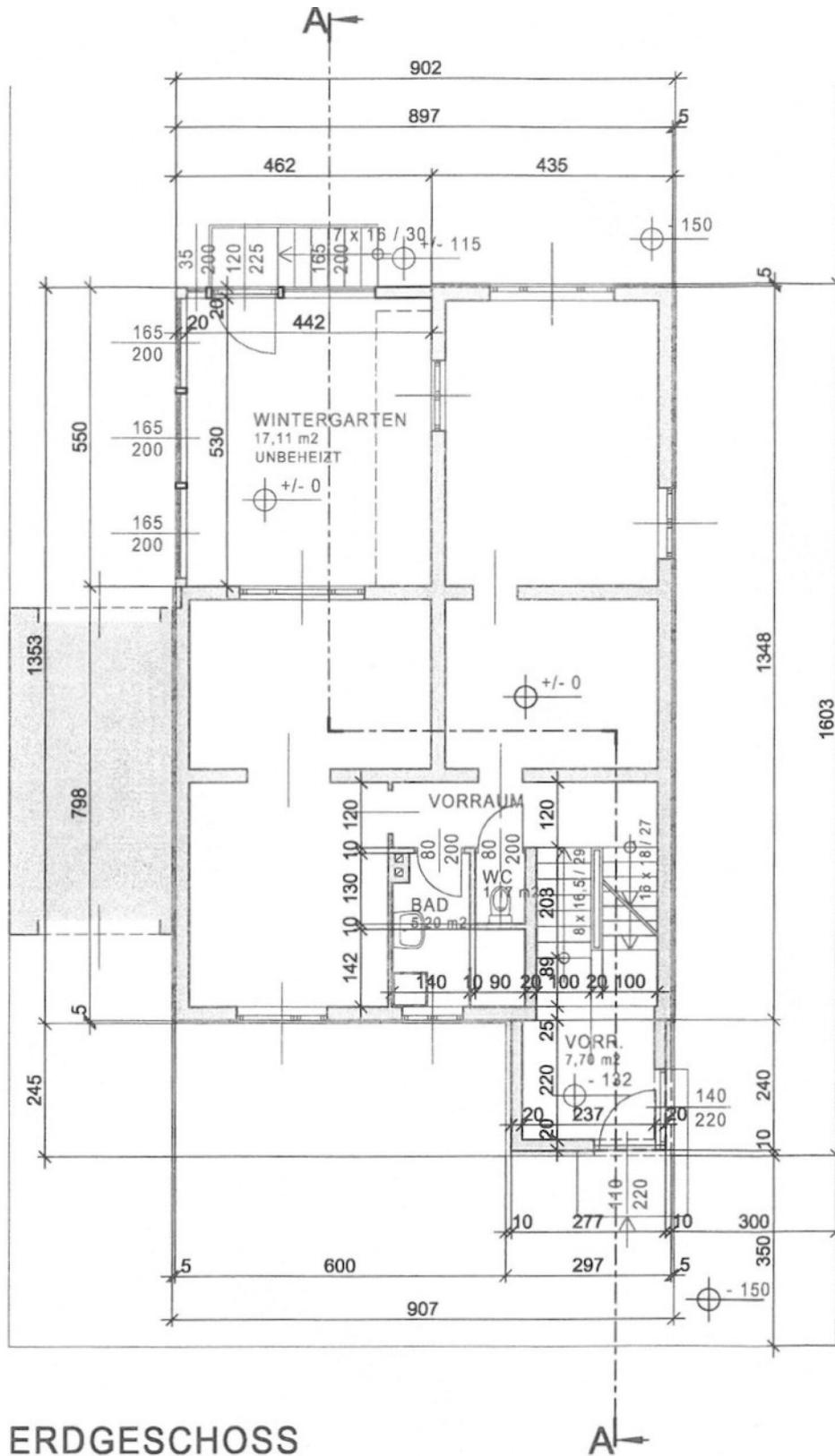
t +431342222  
f +43134222211  
e [ap@fhi.at](mailto:ap@fhi.at)  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

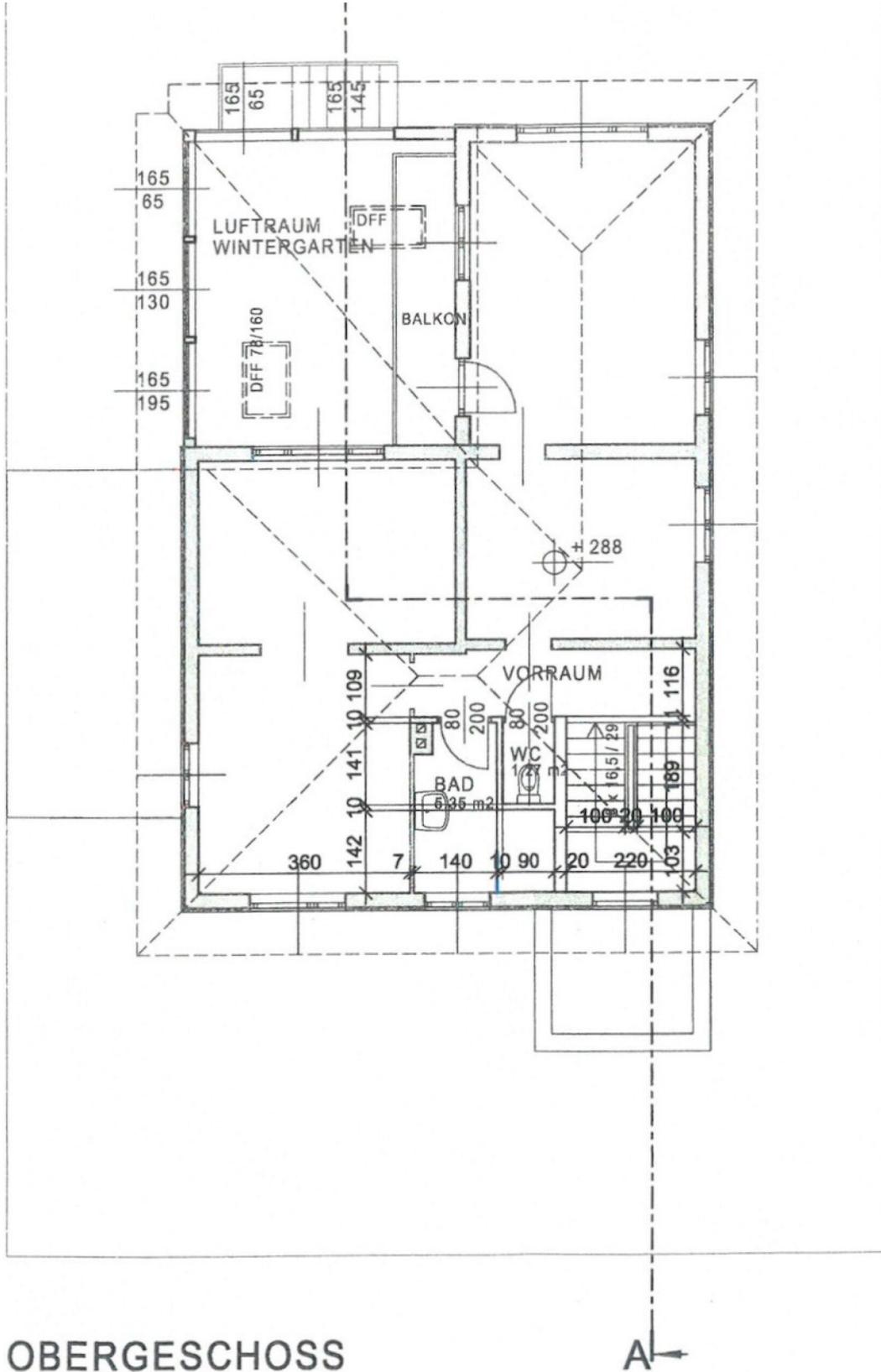
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

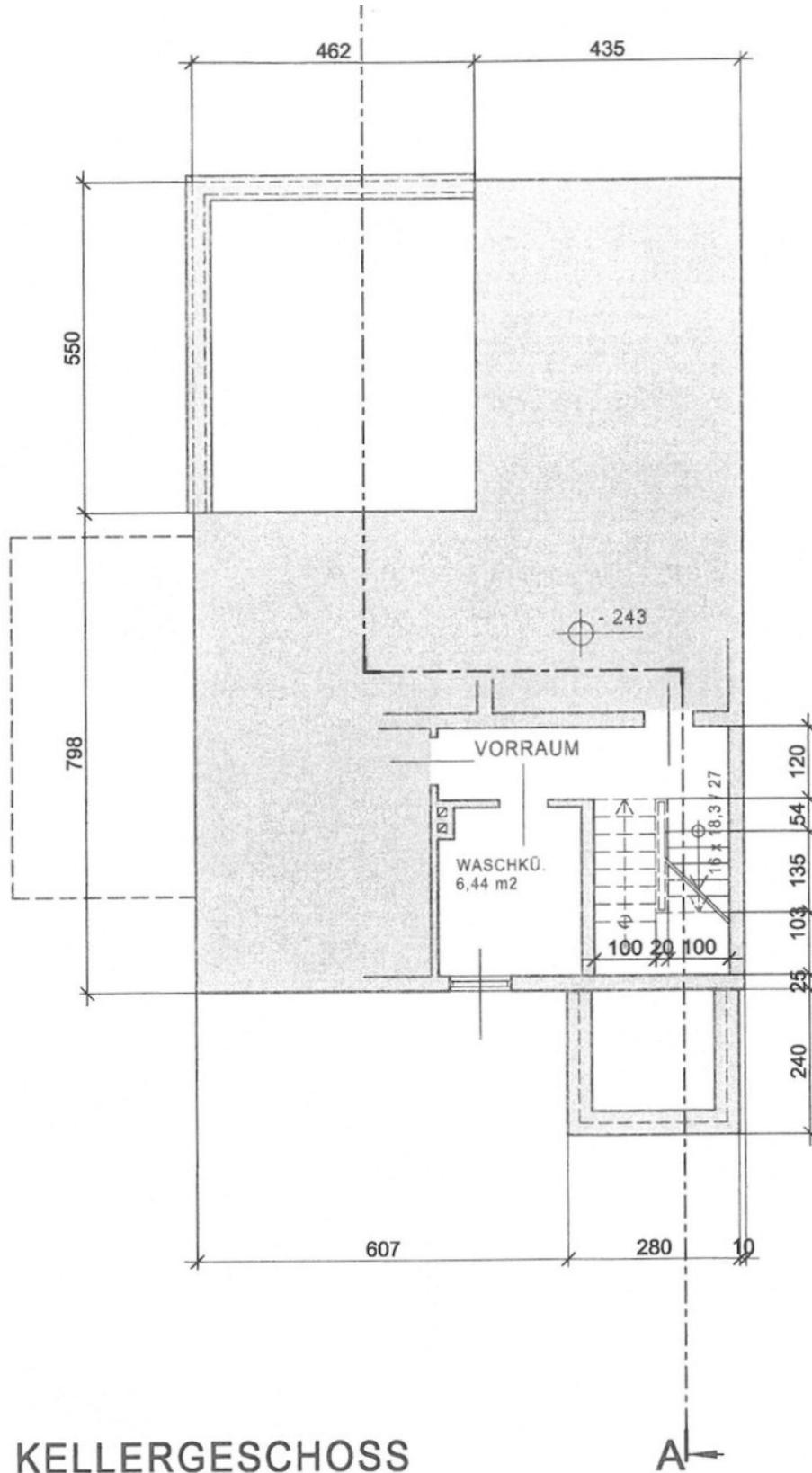
**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at







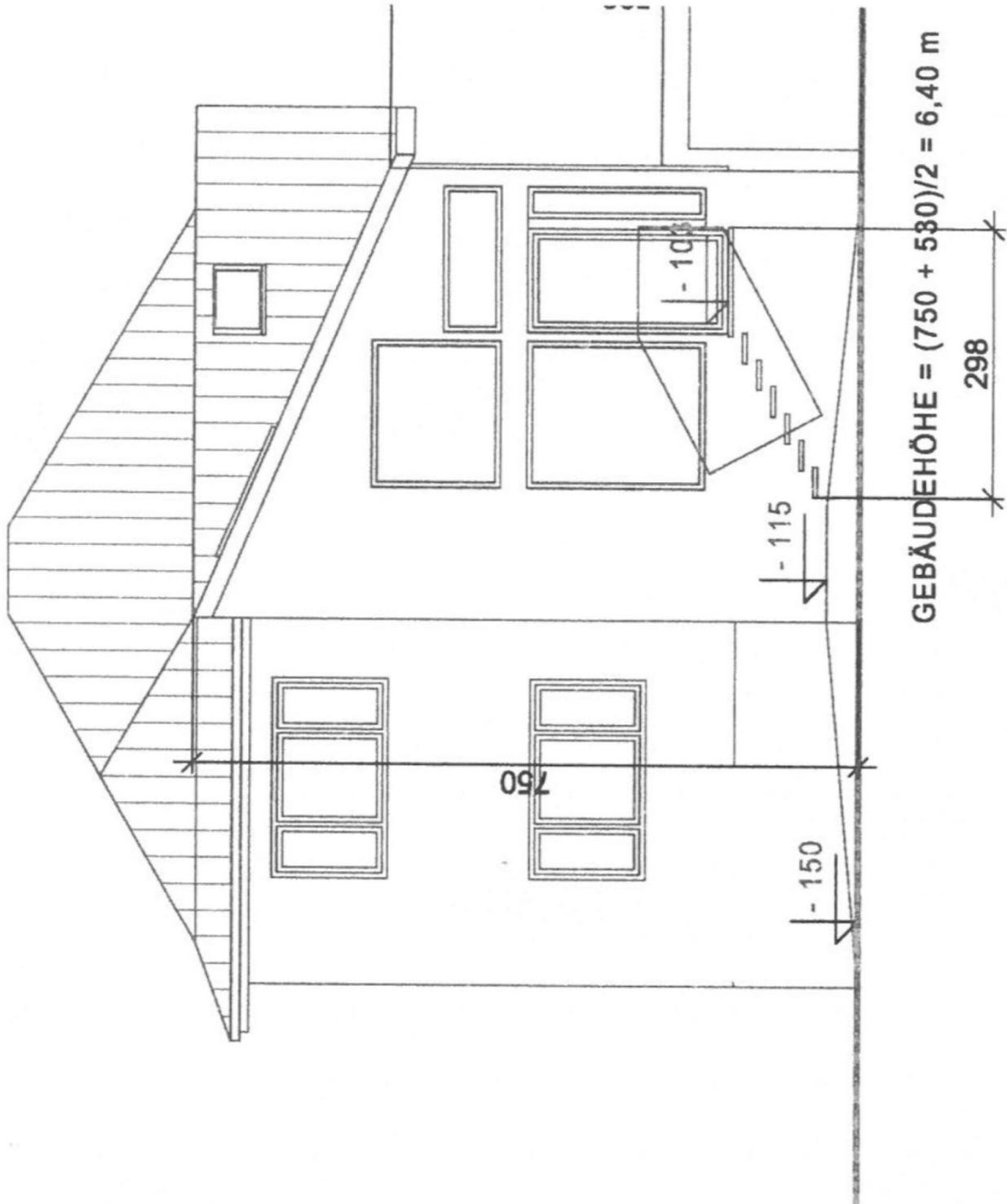


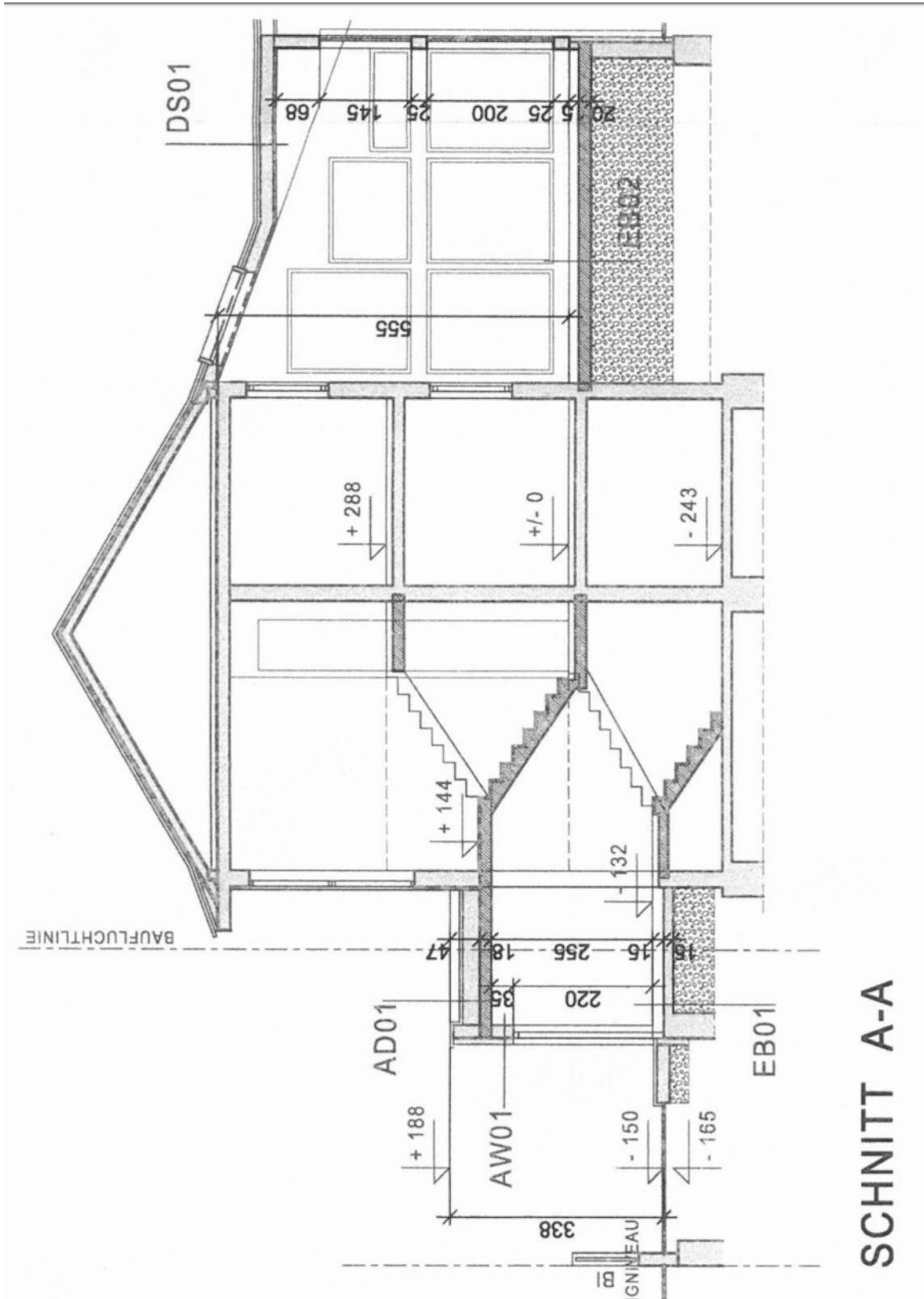
FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at





SCHNITT A-A