

# Napoleonwald: Einfamilienhaus mit 5 Schlafzimmern

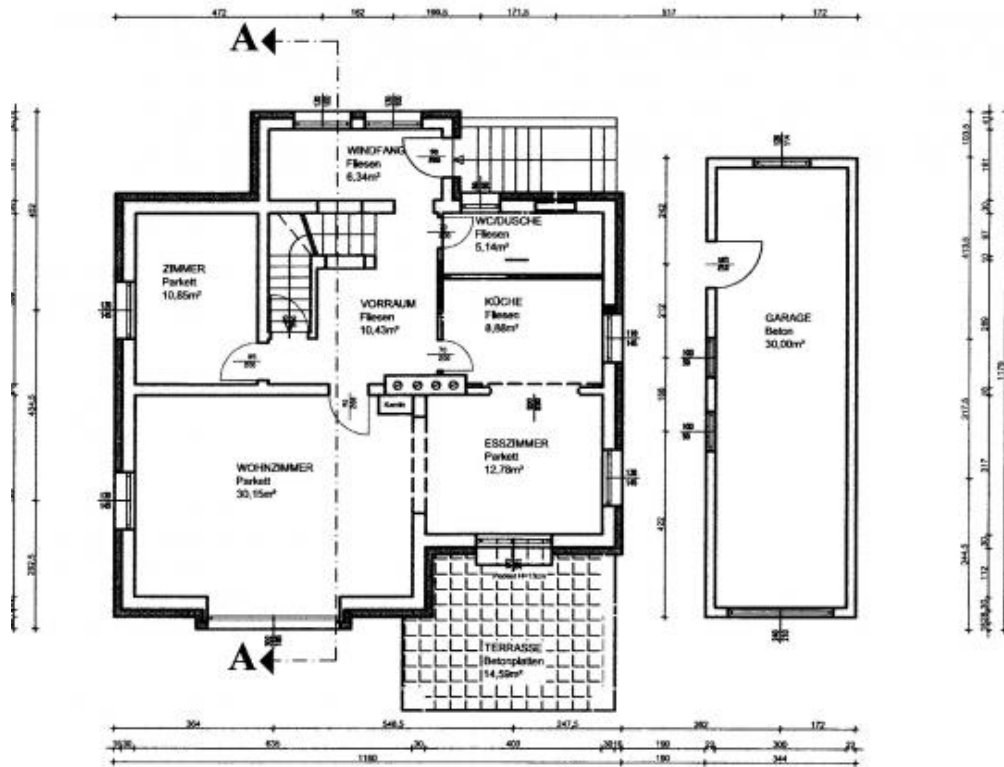


📍 1130 Wien, Nähe: Nöstlebergergasse, Wittgensteinstraße

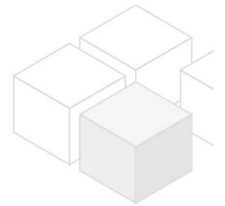
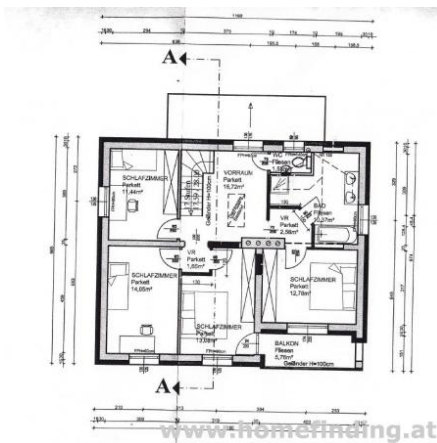
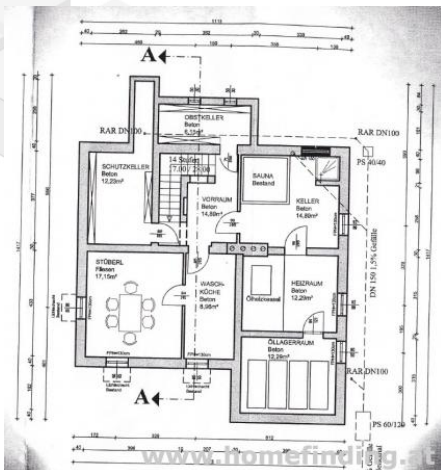
€ 4.300,-/Monat



Pläne



www.homefinding.at



## Zur Immobilie

---

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich nahe dem Napoleonwald in ruhiger Wohnlage.

### LAGE

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Spital etc sind zu Fuß (ca 3 Minuten) erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befindet sich um die Ecke. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind auch mit dem Auto leicht erreichbar.

### ÖFFIS

156B, 56B

### OBJEKT

Das Haus selbst bietet folgende Räume auf 3 Ebenen:

#### >EG

.Vorzimmer

.ca 32m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse/ in den Garten

.offene Küche

.Schlafzimmer

.Bad (Dusche, Wc)

#### >OG

.Vorzimmer

.4 Schlafzimmer - zwei mit Ausgang auf den Balkon

.Bad (Wanne, Dusche)

.WC

#### >KG

.Vorzimmer

.Sauna

.Dusche

.Garage

### AUSSTATTUNG

.Parkett- und Fliesenböden

.Terrasse

.Alarmanlage

.Garage für 1 Auto

### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MWSt

zusätzliche jährliche Kosten: € 720,00 für Bündelversicherung (Gebäude-, Haftpflicht- und Haushaltsversicherung)

Kaution: € 14.000,00

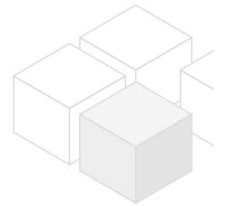
Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund wiederkehrender Beauftragung.

## Allgemeines

---

Objektnummer 5783

Immobilientyp Haus



## Kosten

---

|             |           |
|-------------|-----------|
| Gesamtmiete | € 4.300,- |
| Kaution     | € 14000   |

## Basisdaten

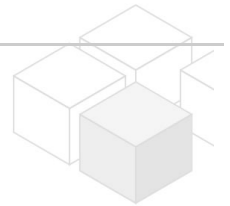
---

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 180m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 300m <sup>2</sup> |
| Grundfläche  | 560m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                 |
| Schlafzimmer | 5                 |
| Bad          | 3                 |
| WC           | 2                 |
| Alter        | Neubau            |
| Zustand      | sehr gut          |
| Verfügbar ab | 15.07.2026        |
| Vertragsart  | befristet         |

## Ausstattung

---

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Heizungsart         | Etagenheizung |
| Boden               | Parkettboden  |
| Parken              | Garage        |
| Küche               | ja            |
| Balkon              | ja            |
| Terrasse            | 1             |
| Satellitenfernsehen | ja            |



## Angaben zum Energieausweis

---

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr) | 32.5 |
| HWB Energieklasse              | B    |
| fGEE                           | 0.95 |
| fGEE Energieklasse             | B    |

## Lage

---

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Verkehrsanbindung | 156B, 56B                             |
| Nähe              | Nästlebergergasse, Wittgensteinstraße |