

# Einfamilienhaus mit großem Garten

Demuthgasse 10, 1160 Wien

ca. 120,00m<sup>2</sup> + ca. 750m<sup>2</sup> Garten

4 Zimmer



<b>Fläche:</b>	120,00m <sup>2</sup>	<b>Terrasse:</b>	ja
<b>Zimmer:</b>	4	<b>Garten:</b>	ca. 750m <sup>2</sup>
<b>Bad/WC:</b>	1/1	<b>Objektzustand:</b>	gut
<b>Stockwerke:</b>	2 + 80m <sup>2</sup> Dachboden	<b>Zustand des Hauses:</b>	gut
<b>Bauart:</b>	Ziegelmassiv	<b>Himmelsrichtung:</b>	Ost - West
<b>Garage:</b>	2	<b>Öffentl. Verkehr:</b>	48A
<b>Keller:</b>	nein	<b>Mietdauer:</b>	5 Jahre befr.

## Energieausweis:

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Vermieter nach Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zur Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Es wird keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie übernommen.

## Ausstattung und Anordnung:

Parkettböden, Fliesen, Badewanne, Gasetagenheizung, Kachelofen, Kunststofffenster, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, teilweise möbliert

## Beschreibung

Dieses 1975 errichtete Haus befindet sich in einer wunderbar ruhigen Lage am Wilhelminenberg, am Ende einer Sackgasse. Das Haus steht auf einem 875m<sup>2</sup> großem Grundstück, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup>, einem nicht ausgebauten Dachboden mit ca. 80m<sup>2</sup>, 2 beheizbare Garagen, einem Balkon, einer 25m<sup>2</sup> großen Terrasse und ca. 750m<sup>2</sup> Garten mit Obst und Nadelbäumen. Die 120m<sup>2</sup> Wohnfläche unterteilen sich in 2 Schlafzimmer, ein Bad, WC, eine Speisekammer, Esszimmer mit Zugang zum Balkon und der Küche im Obergeschoß, ein Wohnzimmer und einen Essplatz/Arbeitsplatz im Untergeschoß, von wo aus man auf die Terrasse und den dahinter liegenden nicht einsehbaren Garten gelangt im Untergeschoß. Von den beiden Garagen kommt man direkt ins Haus. Die Vermietdauer beträgt vorerst 5 Jahre, wobei angedacht ist zu verlängern, wenn das Mietverhältnis in Ordnung ist.

## Bezug ab sofort möglich

**Lage:** Das Objekt befindet sich in der Demuthgasse am Ende der Sackgasse. Die Umgebung ist sehr ruhig und lädt zu kleineren Wanderungen zum Schloss Wilhelminenberg, ins Naherholungsgebiet Steinhof oder der Jubiläumswarte ein.



Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse Am Meisenbühel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)

**€ 2.490,00**  
Gesamtmiete

Hauptmietzins € 2.220,00  
Betriebskosten dzt. € 270,00  
**Gesamtbelastung € 2.490,00**

**Kaution € 7.500,00**

**Gesamt bei schriftlichen Mietvertragsabschluss: € 9.990,00**

[Link zum Download aller Unterlagen](#)

**(Exposé, Mietanbot, Energieausweis, Infoschreiben, Wohnungsplan, Mietvertragsentwurf)**

**Objektadresse**  
Demuthgasse 10  
1160 Wien



**Gesetzl. Hinweispflichten:**  
**Doppelmakler:** nein  
**Mietzins:** freier Mietzins  
**Naheverhältnis:** nein



Badezimmer



Küche



Gang



Abstellraum/Speis



Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse Am Meisenbühel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)



Zimmer Ost



Zimmer West



Esszimmer



Balkon



Arbeitszimmer

# MCR Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse Am Meisenbühel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)



Wohnzimmer



# MCR Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.  
 Name Mag. Christian Rinder  
 Telefon 0699 100 20 141  
 Adresse Am Meisenbühel 14  
 1130 Wien  
 Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
 Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)