GUT WOHNEN

Bezaubernde Gartenwohnung im geschichtsträchtigen, traumhaften Weingut „Goldeck“

Objektangaben:

Wohnfläche:	ca. 100 m2 Wohnfläche plus ca. 200 m2 Eigengarten (exklusive Nutzung) mit einer bezaubernden Terrasse; zusätzlich ein direkt von der Wohnung über eine wunderschöne Wendeltreppe begehbarer Dachboden, der nicht bewohnbar ist (da keine Heizung!), aber gut nutzbar ist
Mobiliar:	Küche (Waschmaschine, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler, Abwasch, Dunstabzug); ein Kühlschrank muss vom Mieter bereitgestellt werden.
Stockwerk:	Erdgeschoß mit direktem Ausgang in den ca. 200 m2 großen Garten, der exklusiv dem Mieter zur Verfügung steht
Zustand:	saniert, gepflegter Zustand
Zimmer:	3 Zimmer plus Vorzimmer, Küche, Badezimmer und WC
Stellplatz:	1 (im Mietpreis inkludiert)
Bad:	1 (Badewanne und Waschtisch)
WC:	1

Monatliche Kosten:	Miete exkl. 10% USt.	€ 900,00
	Betriebskosten exkl. 10% Ust.	€ 160,00
	10% USt.	€ 106,00
	Gesamtmiete brutto	€ 1.166,00

Befristung:	vorerst auf 3 Jahre
Kaution:	€ 3.500,00
Provision:	1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. = € 1.060,00 plus 20% USt.

KATHARINA KASPERKOVITZ
Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin
Deuschlergasse 3, 2721 Bad Fischau
UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON
0664 / 460 0822

MAIL
maklerin@gut-wohnen.eu

WEB
www.gut-wohnen.eu

GUT WOHNEN

Detailbeschreibung:

Wenn Sie behutsam und liebevoll sanierte Gebäude mit Geschichte schätzen, werden Sie sich in diese entzückende 3-Zimmer Gartenwohnung auf Anhieb verlieben! Sie betreten die Wohnung vom Innenhof des Stammhauses der Familie Schlumberger, dem wunderschönen Weingut „Goldeck“.

Es gibt einen zentralen Vorraum, linker Hand befindet sich ein Zimmer mit ca. 24 m2 mit einem Fenster in den Garten und einem Fenster in den Innenhof. Vom Gang gelangt man geradeaus auch in das Wohnzimmer (ca. 21 m2) mit Kamin und direktem Ausgang in den privaten Garten. Vom Wohnzimmer aus kann man auch das dritte, etwa 20 m2 große Zimmer betreten (Zugang wäre aber auch über die Küche und das Badezimmer möglich), das zwei Fenster zum Garten hat. Dort befindet sich auch eine wunderschöne Wendeltreppe, die zum Dachboden führt. Dieser stellt eine zusätzliche sehr große und gut nutzbare Fläche (3 Räume) dar, die allerdings nicht bewohnbar ist, da es dort keine Heizung gibt.

Eine geräumige Küche (Waschmaschine, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler, Abwasch, Dunstabzug) - nur der Kühlschrank muss vom Mieter bereitgestellt werden – ein großes Badezimmer mit Wanne und Waschtisch und ein separates WC runden das Angebot ab.

Der idyllische Garten und die bezaubernde Terrasse sind das absolute Highlight dieser Wohnung. Ein Autoabstellplatz in der Anlage ist im Mietpreis inbegriffen.

Lage und Infrastruktur:

Das wunderschöne Weingut „Goldeck“ ist idyllisch am Stadtrand von Bad Vöslau am Rande der Weinberge in unmittelbarer Nähe zum Wasserleitungsweg gelegen. Man kann von einer absoluten Ruhelage sprechen und trotzdem hat man alle Nahversorger in unmittelbarer Nähe und kann auch den Bahnhof Bad Vöslau in 15 Minuten zu Fuß bzw. in 5 Minuten mit dem Rad erreichen. Bekannte Heurigenlokale sind nur einen Katzensprung entfernt, ebenso das berühmte Thermalbad von Bad Vöslau. Die beste Ausgangslage auch für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen.

Energieausweis:

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unserseits ist ausgeschlossen

Es wird ausdrücklich auf ein familiäres Naheverhältnis zwischen Eigentümerin und Maklerin hingewiesen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich!
Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

GUT WOHNEN

KATHARINA KASPERKOVITZ

Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin
Deuschlergasse 3, 2721 Bad Fischau
UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON
0664 / 460 0822

MAIL
maklerin@gut-wohnen.eu

WEB
www.gut-wohnen.eu