

**+++NEU+++ Hochwertiges 6-Zimmer Townhouse mit
Terrasse und 101m² Garten **Luftwärmepumpe****



Objektnummer: 57087

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,76 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	101,30 m²
Heizwärmebedarf:	47,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.727,27 €
Kaltmiete	2.727,27 €
USt.:	272,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

























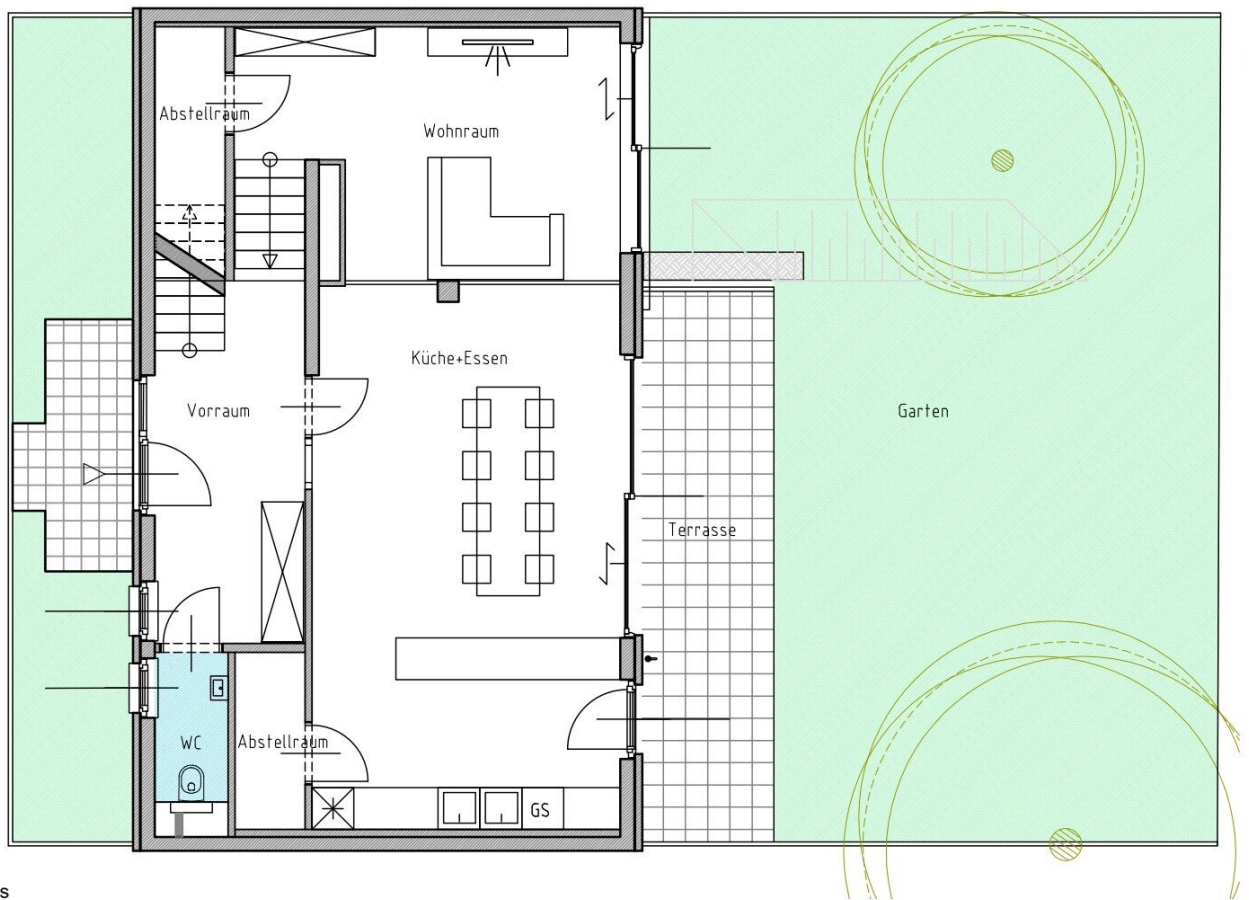




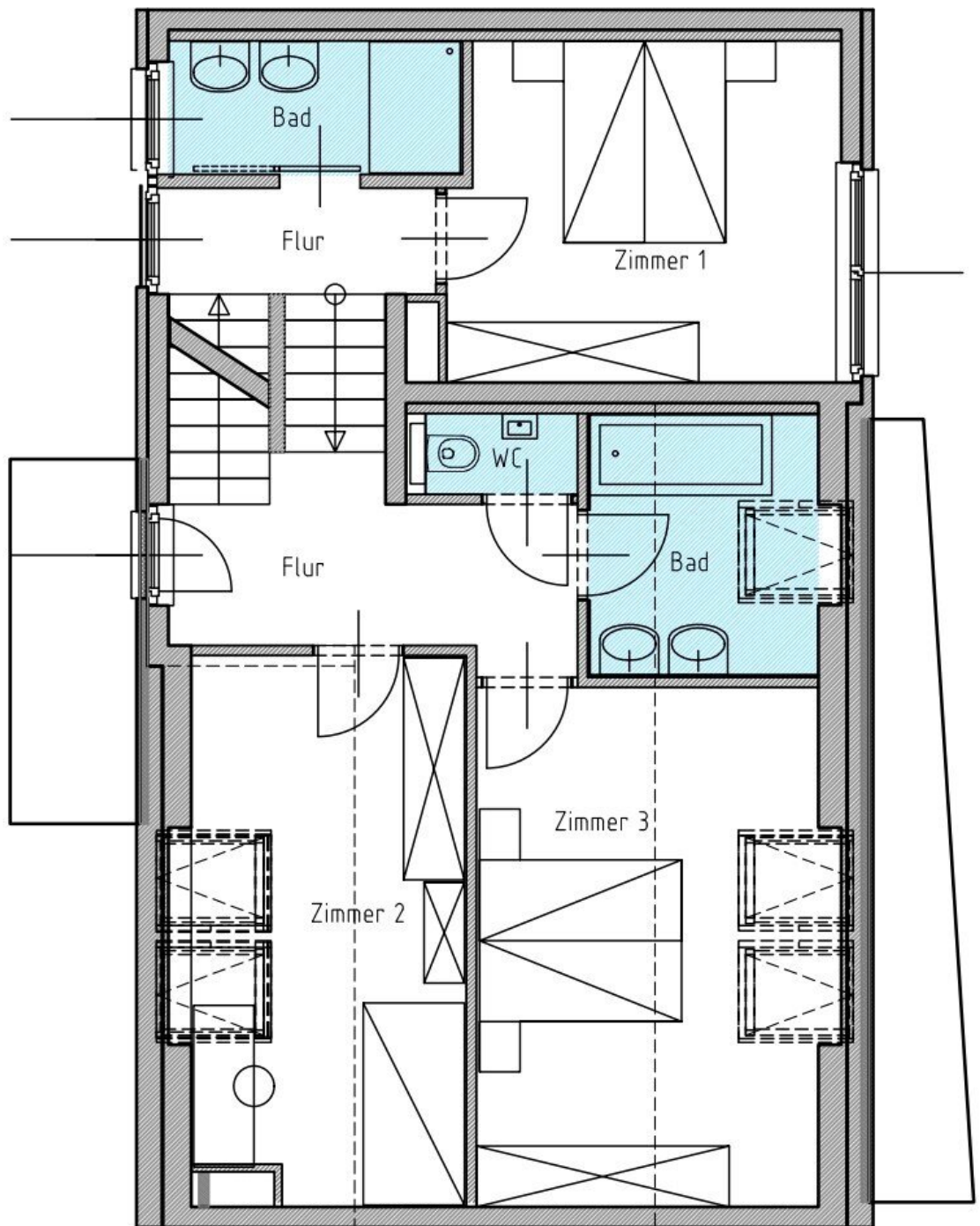


ADONIA

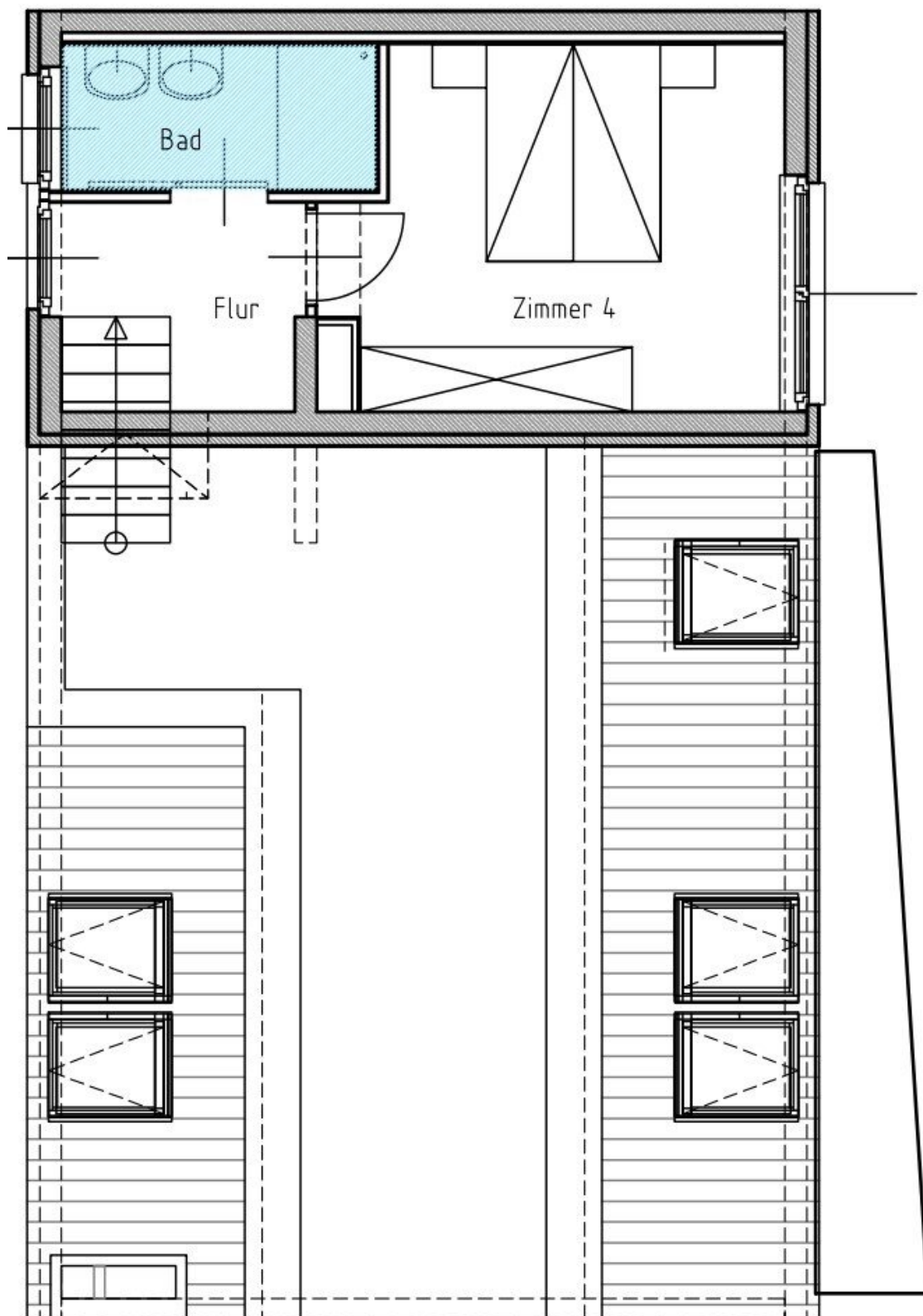
Immobilien



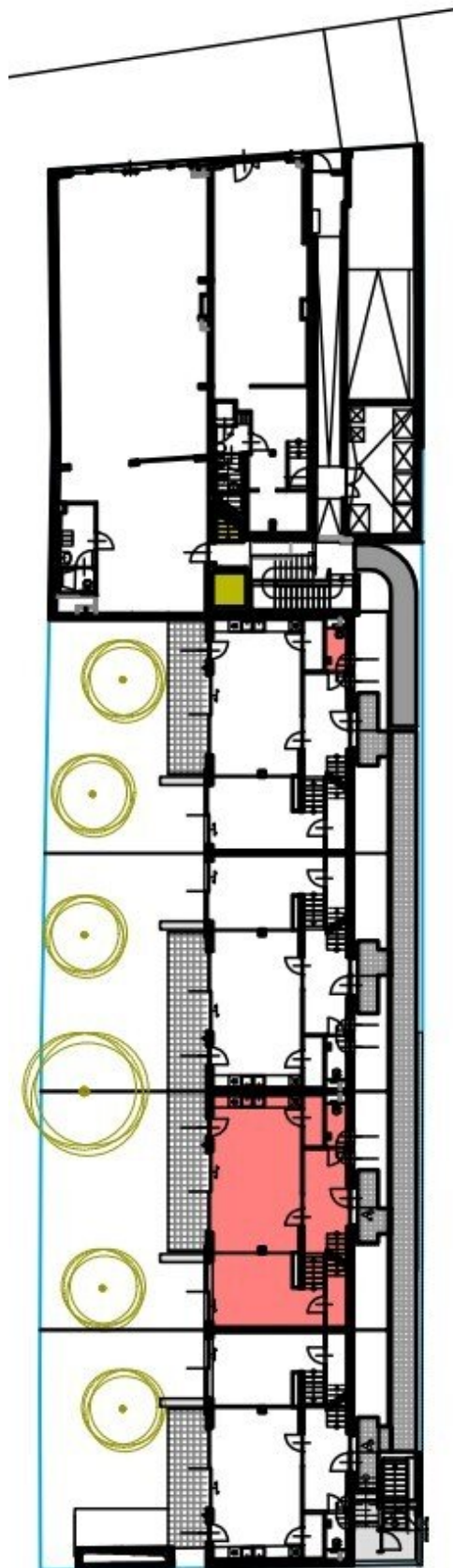
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Das Projekt **S-P-22**, besteht aus **6 freifinanzierten Neubau-Eigentumswohnungen** in Größen zwischen **47m² und 101m²** und **4 hochwertigen Reihenhäusern (jeweils ca. 160m²)**. Dabei handelt es sich um einen hochwertigen Neubau, welcher nicht nur durch seine **flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse** und die **großzügige Planung von Garten und Terrassenflächen**, sondern auch durch seine **sehr gute Lage** besticht.

ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Raumaufteilung: Haus 3, im Hof gelegen, erstreckt sich über drei Etagen:

Erdgeschoss:

- Eingang über den Vorgarten
- Vorraum
- getrenntes WC
- extra Wohnraum
- Wohnküche
- Abstellraum
- Terrasse mit Garten

Obergeschoss:

- Vorraum

- Badezimmer 1
- Schlafzimmer
- getrenntes WC
- Badezimmer 2
- Zimmer
- Zimmer

3. Etage:

- Badezimmer
- Zimmer

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

Ausstattung:

Die Häuser dieses Projekts wurden neu hergestellt und hochwertig ausgestattet. In allen Zimmern wurde ein wunderschöner Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden aufwendig verfliest und mit Markenamaturen ausgestattet. Alle Objekte werden mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) beheizt und bieten in Sachen Ausstattung und Ausführung alle Vorzüge eines zeitgemäßen Neubaus.

Auf Wunsch lassen wir Ihnen gerne eine Bau- u. Ausstattungsbeschreibung zukommen!

Zustand:

Das Haus wird im **ERSTBEZUG** vermietet. SIEHE AKTUELLE FOTODOKUMENTATION

Gebäude:

Es handelt sich um einen jetzt neu erbauten Neubau mit zwei Geschäftslokalen auf welchem zwei Geschosse aufgebaut wurden (Straßentrakt). Davon getrennt im Hintertrakt der Liegenschaft entstehen vier hochwertige Reihenhäuser.

Lage/Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks. Direkt vor der Haustür befindet sich ein Kreuzungspunkt der Buslinien 26A, 92A, 97A, N26 und bietet somit eine sehr gute Anbindung. Die Umgebung ist auch als Wohn- und Einzugsgebiet optimal gelegen und zählt zu den beliebtesten Lagen des 22. Bezirks.

Preis:

Der Mietpreis für dieses Townhouse beträgt **EUR 3.000.-**.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap