

***Expats welcome* - spacious house close VIS, VIC, Siemens City, VetMed, Klinik Floridsdorf & Kagran**



Objektnummer: 5874

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	262,00 m ²
Nutzfläche:	312,00 m ²
Gesamtfläche:	312,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	430,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	4.900,00 €
Kaltmiete (netto)	4.272,73 €
Kaltmiete	4.472,73 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	427,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipsky, BA

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



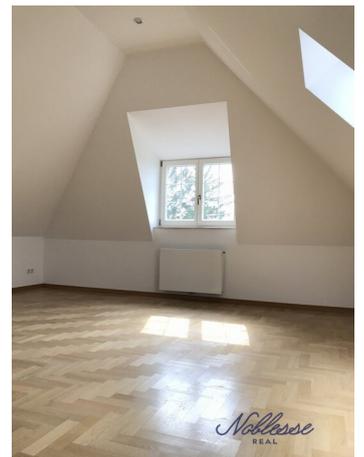




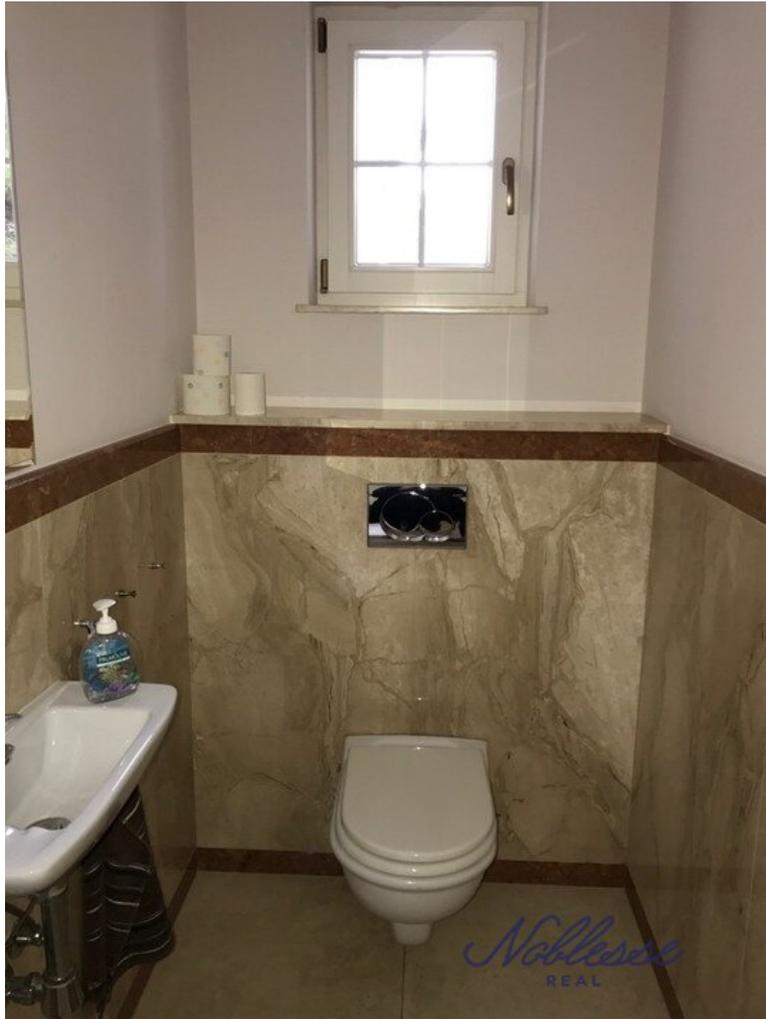
















Objektbeschreibung

Exklusives Wohnflair in ruhiger Lage Nahe Vet-Med, VIC, VIS, Siemens City, UNO und Klinik Floridsdorf

english description below

Zur Vermietung gelangt ab sofort, diese äußerst gehobene Familienresidenz in ruhiger Wohnlage des 21ten Bezirks. An warmen Sommertagen bietet der Garten mit Pool ausreichend Platz zum Entspannen!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG:

Durch ein zentral angelegtes Vorzimmer gelangt man in eine moderne Küche (Team7) welche mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgestattet ist. Ebenso befindet sich in der Küche Platz für einen gemütlichen Essbereich. Über das Vorzimmer erreicht man einen geräumigen Wohnsalon. Vor dem Kamin kann man an kühlen Wintertagen die Seele baumeln lassen und direkt auf die Terrasse Garten samt Pool blicken.

Im EG befindet sich noch eine Gästetoilette mit Handwaschbecken und ein direkter Zugang zur Garage.

1.OG

Im ersten Stock befinden sich ein Masterbedroom und 2 weitere Schlafzimmer. Ein großzügiger Abstellraum/begehrer Kleiderschrank und ein geräumiges Badezimmer mit hochwertiger Granitverkleidung am Boden als auch an den Wänden. Das exklusive Bad verfügt über eine Wanne, eine Walk-IN-Dusche, ein Bidet, ein WC als auch einen komfortablen Doppelwaschtisch.

2.OG

Das Dachgeschoss rundet das Wohnambiente durch ein sonniges, gartenseitig ausgerichtetes Schlafzimmer, ein separates Badezimmer mit Wanne, Infrarot-Dampfkabine, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch, als auch einem separaten WC mit Handwaschbecken ab.

KELLER:

Der Keller, welcher ebenso über die Garage begehbar ist, besteht aus einem Heizraum mit anschließendem Bad samt Dusche WC und Waschmaschine, einem separaten Raum (Spiel-oder Bedienstetenzimmer), einem kleineren Abstellraum und Zugang zum Garten.

Die Garage mit direktem Zugang zum Haus bietet ausreichend Platz für einen PKW! In der Einfahrt kann ein weiterer PKW geparkt werden.

Alle Haupträume sind klimatisiert! Die Schlafräume verfügen über hochwertigen Echtholzparkett, das Vorzimmer, der Wohnsalon und die Küche wurden mit hellen Steinfliesen ausgestattet und die Hauptstiege vom 1 OG ins DG ist aus elegantem Vollholz! Die Küche sowie die Fenster im OG verfügen über elektrische Aussenjalousien!

Extras: Pool, Infrarot-Dampfkabine, Klimaanlage, Gaszentralheizung, Echtholzparkett, Steinfliesen, Vollholzküche, Granit, Garage, Keller

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten erreicht man die Buslinie 29A/28A, sowie die neu eingerichtete Buslinie 27B welche direkt zum Kontenpunkt Floridsdorfer Spitz, zur U1 Aderklaaerstrasse oder nach Kagran führt. Ebenso erreicht man in einigen Gehminuten die Strassenbahnlinie 26 und den Bus 27A. Sportler und Naturliebhaber kommen voll auf Ihre Kosten. Für ausreichend Frischluft ist die nahegelegene Donauinsel eine hervorragende Fitnessalternative. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen (VIS, Japanische Schule, Vienna Business School,...) Kindergärten, die VetMed Wien, das HQ von Siemens

sowie das Krankenhaus Nord

Kosten:

Monatliche Miete inkl BK und UST 4.900,- EUR (exkl. Strom, Gas, Wasser, Services für Pool, Klima und Heizung, Telefon, TV, Internet, etc.)

Kaution: 20.000,- EUR

Mietdauer 5 Jahre (Verlängerung nach beidseitiger Einverständnis möglich)

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin oder haben Sie weitere Fragen zu diesem Objekt? Gerne steht Ihnen Fr. Karasinski-Filipsky, BA unter [06607051331](tel:06607051331), Fr. DI Karasinski unter [06769252222](tel:06769252222) oder per Mail unter office@noblesse-real.com zur Verfügung!

Aufgrund wiederholter Vermittlung weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin. Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümer, Noblesse Real übernimmt keinerlei Gewähr für dessen Vollständigkeit und Richtigkeit!

Exclusive House in quiet, familiar location close VIC, VIS, HQ Siemens, Clinic Floridsdorf, and Vet-Med

This beautiful house which was build in 2008 is located in a very quiet and familiar area of the 21st district and close to the 22nd district.

It has a large garden and an outdoor pool.

Layout:

Ground floor:

Entrance hall, fully equipend and spacious kitchen, seprate guest toilette, representative livingroom with fire place and attached entrance to the south-facing terracce and garden.

The ground floor is connected to the garage.

1st floor

Central anteroom, 3 bedrooms, large granite bathroom with shower, bathtub, bidet, double-sink and toilette, equiped walk-in-closet.

2nd floor (Rooftop)

Bedroom, seprate toilte, Bathroom with bathtub, washingmaschine connection and infrared-steam-cabine.

Basement:

Heated room which can be used as a fitness room, storage room, Equipment room (heating and pool), bathroom with shower, sink, washingamshine connection and toilette.

The Garage has space for one car, a second outside-parking-space for another car is infront of the garage.

Features: Air-condition, high qualitative parquet flooring in bedrooms and complete 1st floor, marble stairs, granite in masterbathroom, stone tiles on groundfloor, isolatetd wooden windows, wooden doors, electronical blinds, Gasheating, fireplace, Pool, Infraredcabin, Alarmsystem,

Marble floor, walls , Staircase, real wooden kitchen by TEAM 7

Location: The house is located between Donaufelderstrasse and Leopoldauertrasse in a very quiet and familiar area. Public transport: Bus 29A (3 min walking distance) and Bus 27B (7min walking distance).

Supermarkets can be reached within 8min by feet or by car within 3 Minutes. Connection by car Vienna International School: 10min, Vienna International Center: 15min, Siemens City: 6min, Veterinary University Vienna 3min.

Monthly rental price incl. maintenace costs: € 4.900,- (excl. Gas (heating and warmwater), Water, Electricity, services for pool, heating and aircondition, phone, internet, tv etc.)

Deposit: € 20.000,-

Rental duration 5 years (Longer term or extension of contract possible after both parties agree)

If you wish a personal viewing please contact us by mail under office@noblesse-real.com or Mrs. Karasinski-Filipsky, BA by phone under [+436607051331](tel:+436607051331)

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap