

**Modernes Doppelhaus nahe UNO City und Bruckhausen |
Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe | Parkplatz | Garten
sowie Terrasse**



Objektnummer: 15660

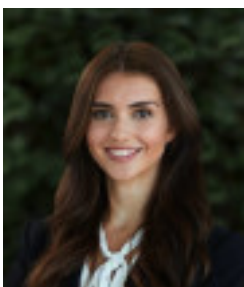
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	34,00 m²
Keller:	57,00 m²
Gesamtmiete	4.389,00 €
Kaltmiete (netto)	3.990,00 €
Kaltmiete	4.389,00 €
Sonstige Kosten:	399,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

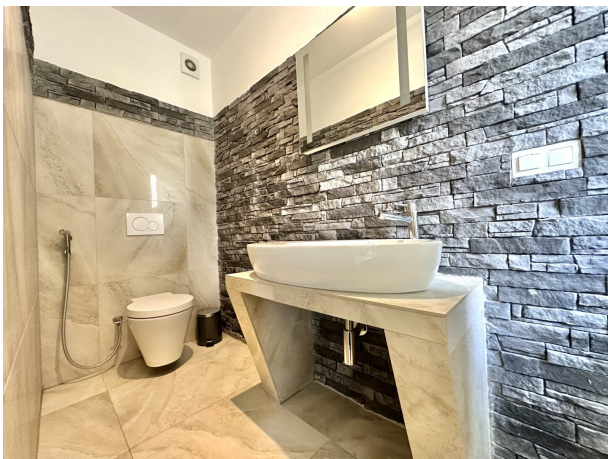
Ihr Ansprechpartner



Josephinè Zender

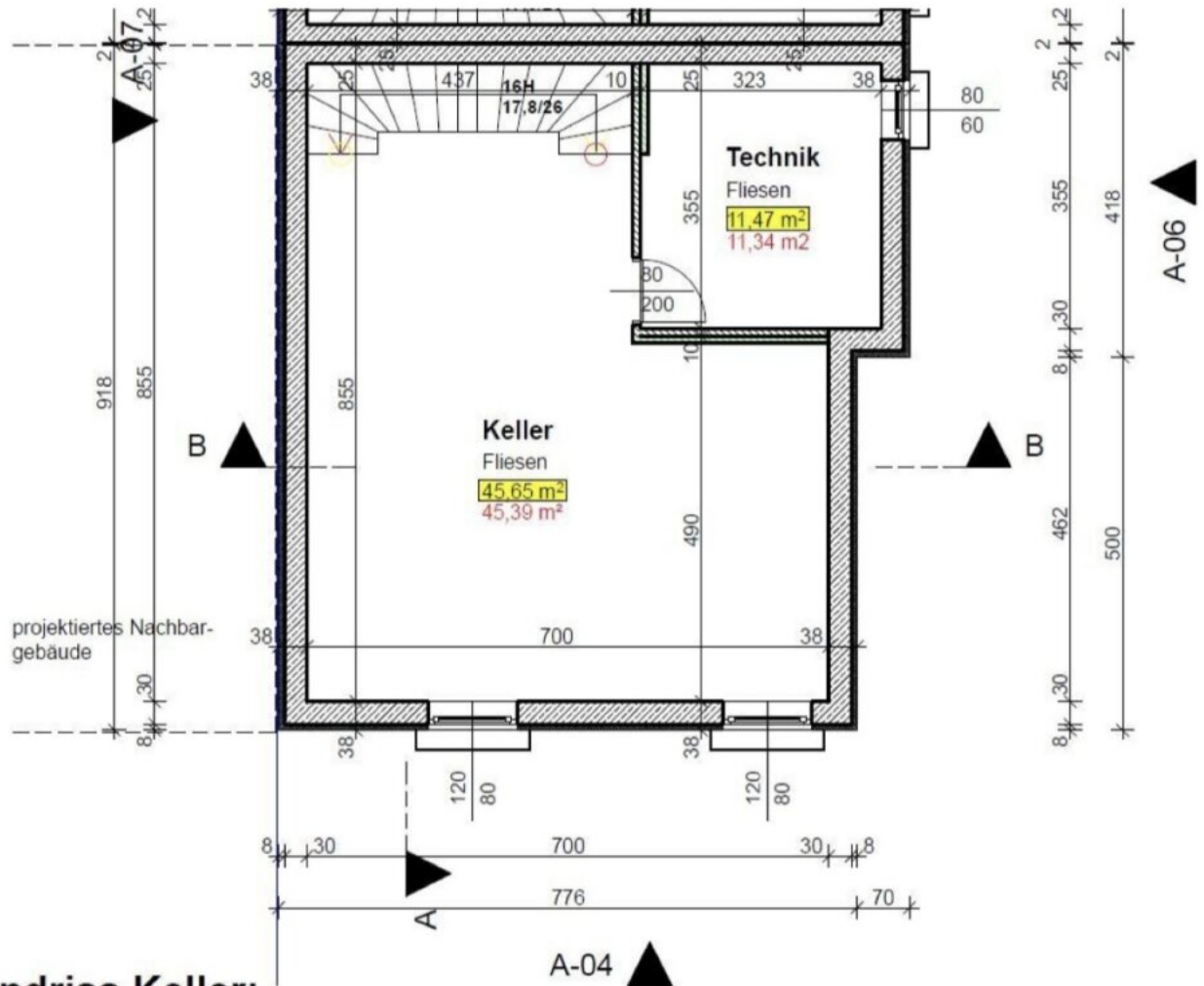
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



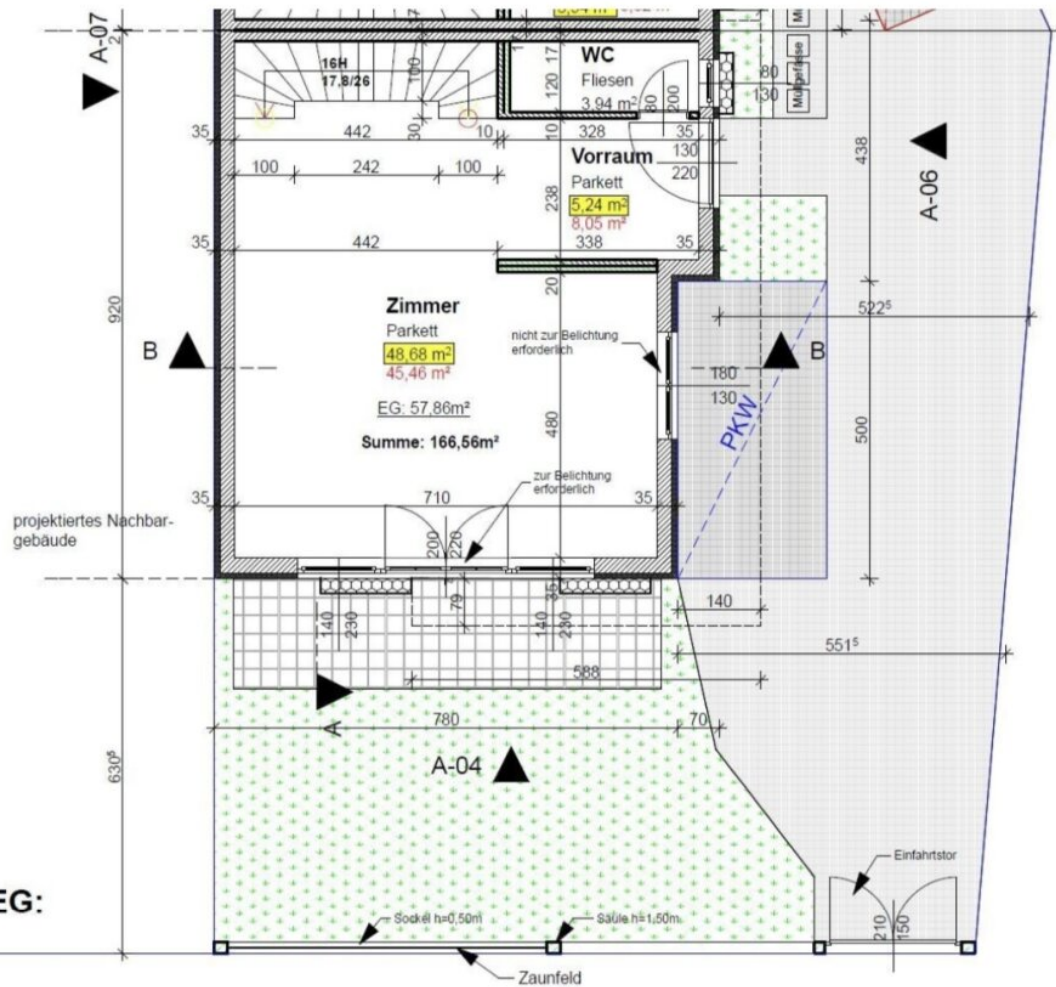


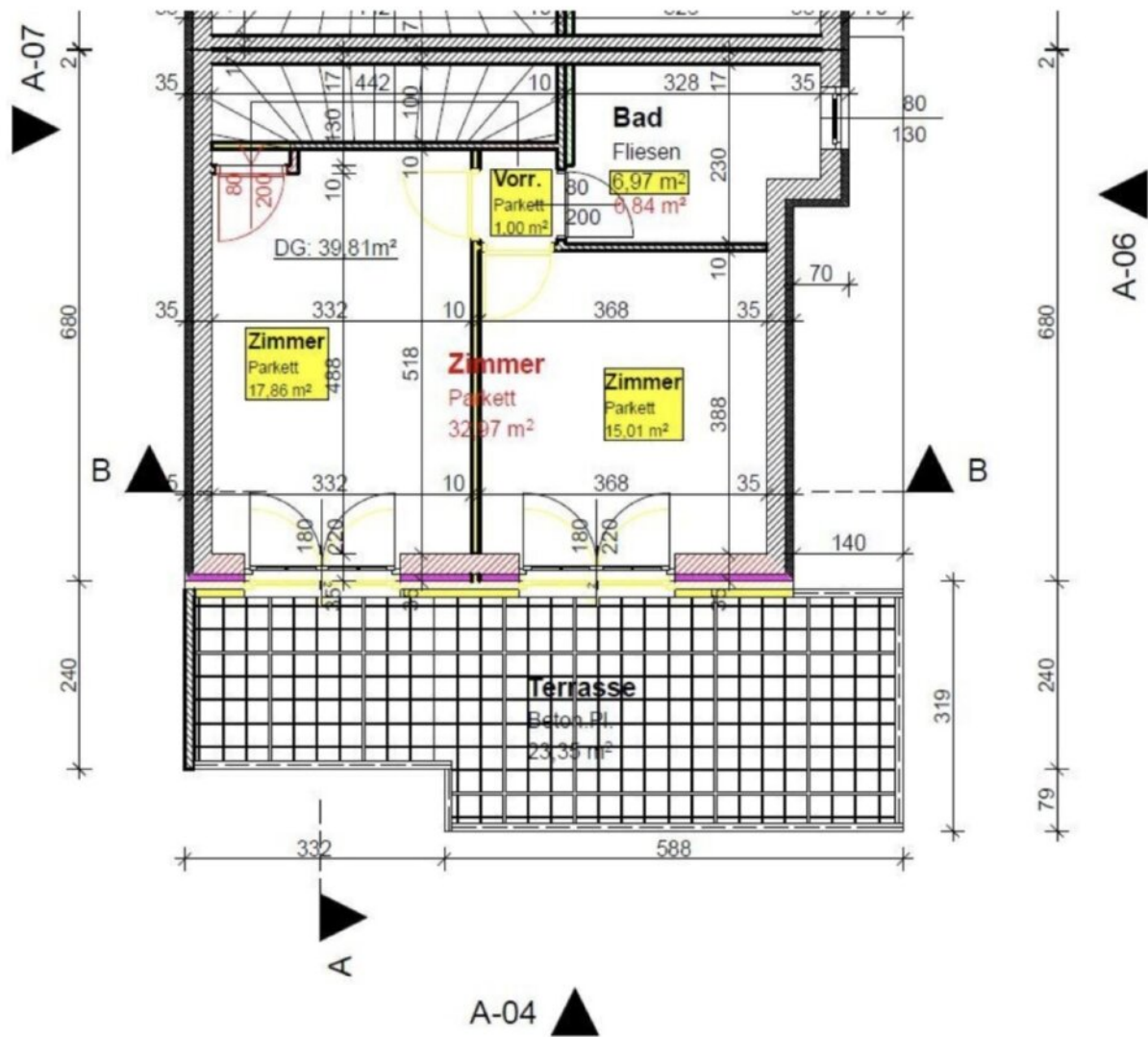


Grundriss Keller:



Grundriss EG:





Grundriss DG:

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage in der Nähe der **UNO City** und der **Vienna International School**. Eingebettet in einer **ruhigen und grünen Umgebung**, bietet dieses Haus nicht nur eine **hervorragende Anbindung an die Stadt**, sondern auch die **Nähe zur Alten Donau** und dem Donaupark, die beide zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Nachmittagen im Freien einladen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den einladenden Vorraum mit einer Fläche von ca. 8 m², der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Gäste-WC ist mit ca. 4 m² praktisch platziert und hochwertig ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses. Auf einer Fläche von ca. 45 m² sorgen bodentiefe Fenster für viel Tageslicht und geben den Blick auf die Terrasse und den gepflegten, südseitig gelegenen Garten frei.

Die drei Zimmer im Obergeschoss des Hauses bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind ideal für unterschiedliche Bedürfnisse. Die Zimmergrößen sind wie folgt aufgeteilt: Das erste Zimmer misst 20 m² inkl. Schrankraum, das zweite Zimmer beeindruckt mit 21 m² und das dritte Zimmer bietet eine Fläche von 11 m². Diese gut geschnittenen Räume lassen sich perfekt als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer einrichten und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Ein modernes Badezimmer mit einer Fläche von ca. 9 m², ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und einer eleganten Badewanne, rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Das Highlight dieses Hauses ist das Dachgeschoss, das als Masterbedroom mit ca. 33 m² konzipiert ist. Vom Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur ca. 23 m² großen Terrasse, die einen herrlichen Ausblick bietet und zum Verweilen einlädt. Ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit ca. 7 m², das über eine Dusche und ein Doppelwaschbecken verfügt, rundet das Angebot ab.

Insbesondere der geräumige Kellerraum mit ca. 57 m² lässt sich hervorragend als Hobbyraum oder Fitnessraum gestalten. Ob Sie sich einen privaten Rückzugsort für Ihre Hobbys einrichten möchten oder einen gut ausgestatteten Fitnessbereich für Ihr tägliches Training planen – hier haben Sie den idealen Platz dafür.

Das Haus wird teilmöbliert vermietet. In allen Schlafräumen stehen bereits Schränke zur Verfügung.

Das 5 Zi. Haus teilt sich wie folgt auf:

Gartengeschoss

- Vorraum, ca. 8 m²
- Gäste-WC, ca. 4 m²
- Wohnküche, ca. 45 m²
- Terrasse und Garten, ca. 54 m²

1. Obergeschoss:

- Vorraum, ca. 8 m²
- Zimmer 1 mit Schrankraum, ca. 20 m²
- Zimmer 2, ca. 21 m²
- Zimmer 3, ca. 11 m²
- Badezimmer, ca. 9 m²

Dachgeschoss:

- Masterbedroom, ca. 33 m²
- Terrasse, ca. 23 m²
- Badezimmer, ca. 7 m²

Kellergeschoss

- Kellerraum, ca. 45 m²
- Technikraum, ca. 11 m²

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete inkl. BK & Ust.: 4.389,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragsserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap