EINFAMILIENHAUS VOM FEINSTEN. LUXURIÖSER ZWEITBEZUG MIT DACHTERRASSE UND PERFEKTER INFRASTRUKTUR - WOHNEN IN 1220 WIEN

Objektnummer: 900

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	3.199,58 €
Kaltmiete (netto)	2.757,50 €
Kaltmiete	2.908,71 €
Betriebskosten:	151,21 €
USt.:	290,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

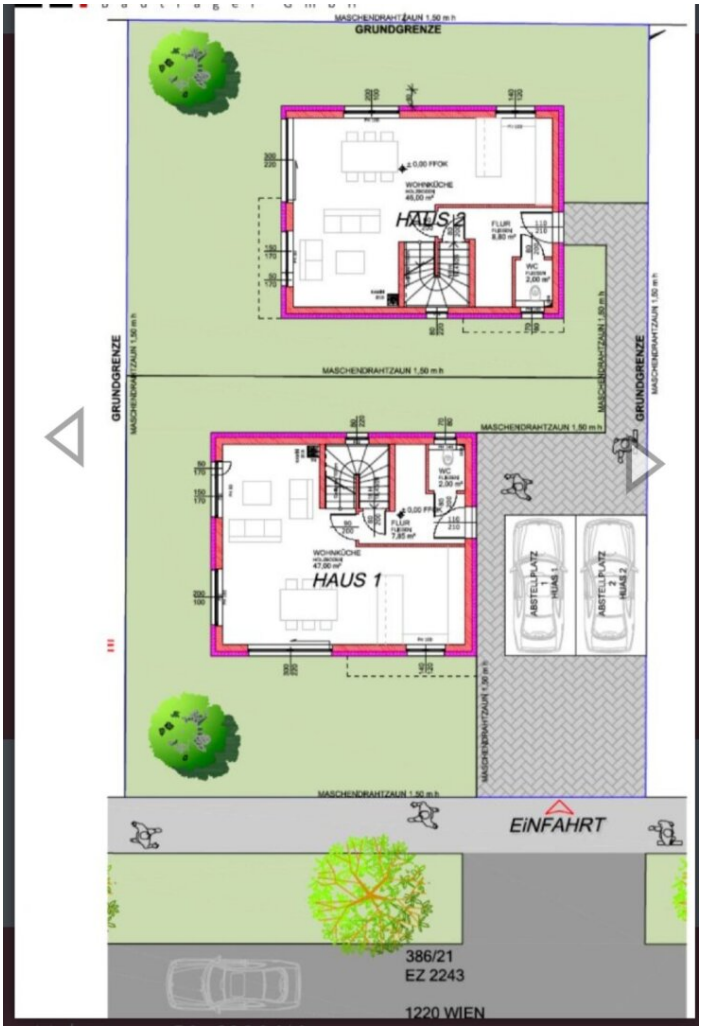
Misun Kim

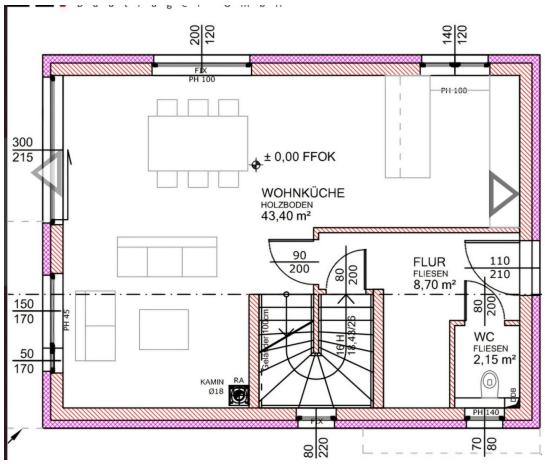
DIE IMMOBILIEN GmbH

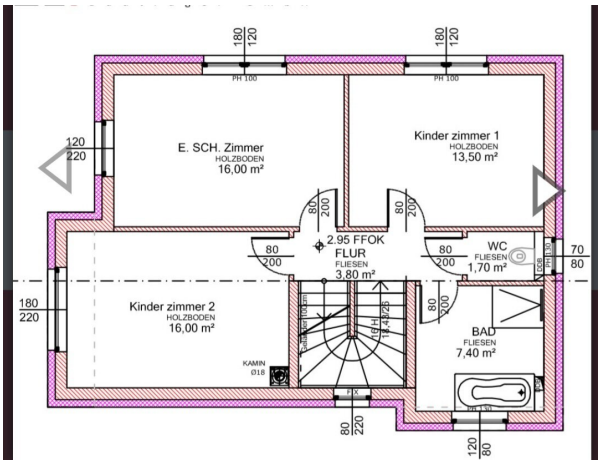
Wienerstraße 134
3400 Klosterneuburg

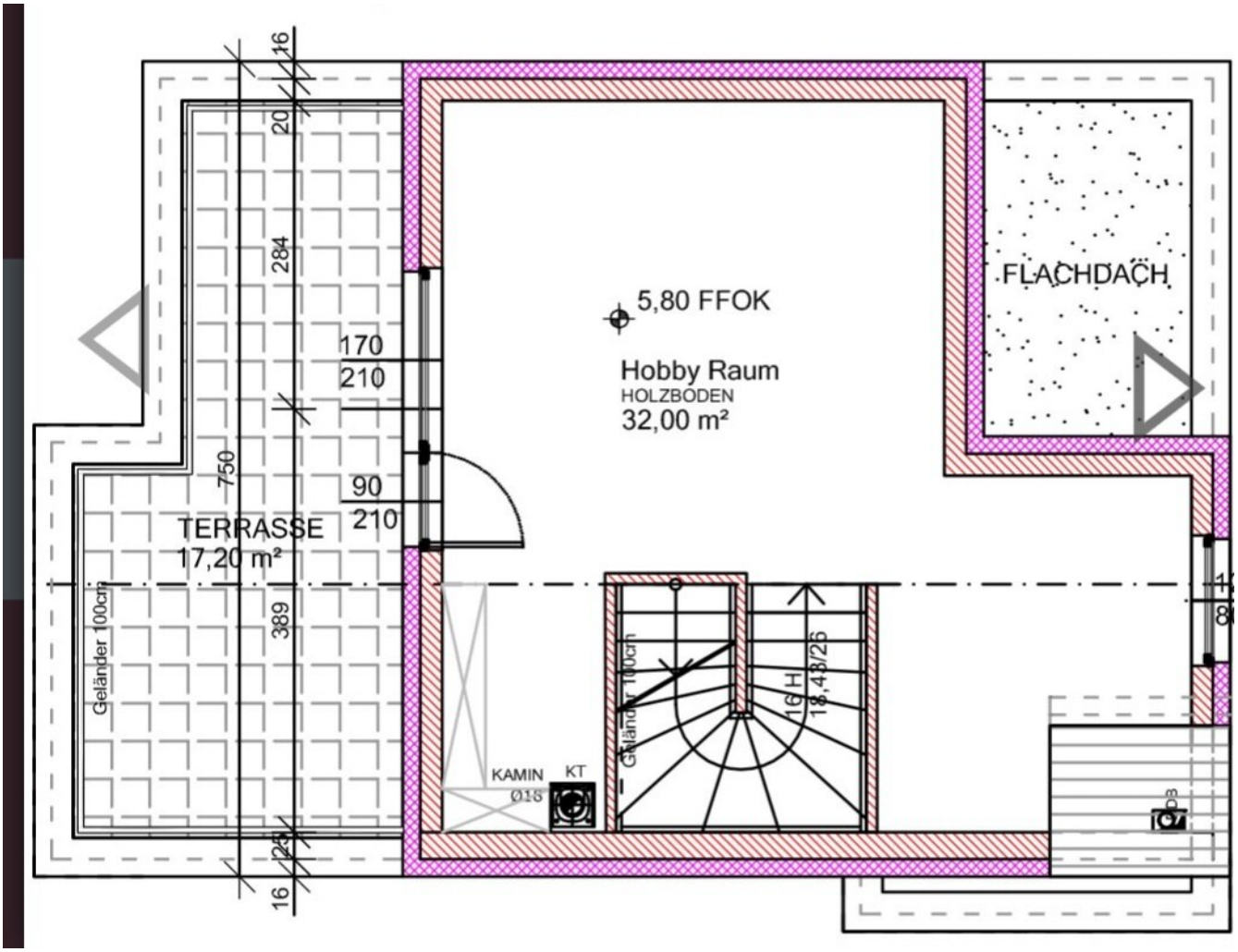
T +43 2243 20618
H 0676 7043310
F +43 224320618 -1

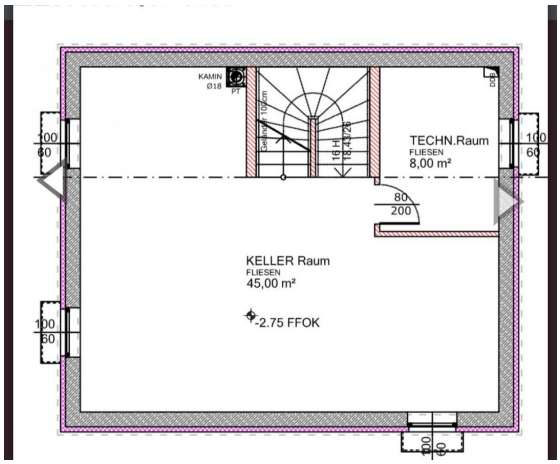
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.


GRUNDGRENZE
MASCHENDRAHTZAUN 1,50 m h
HAUS 2
HAUS 1
WOHNKÜCHE
FLUR
WC
ABSTELLPLATZ 1 HAUS 1
ABSTELLPLATZ 2 HAUS 2
EINFAHRT
386/21
EZ 2243
1220 WIEN


± 0,00 FFOK
WOHNKÜCHE
HOLZBODEN
43,40 m²
FLUR
FLIESEN
8,70 m²
WC
FLIESEN
2,15 m²
KAMIN
Ø18


E. SCH. Zimmer
HOLZBODEN
16,00 m²
Kinder zimmer 1
HOLZBODEN
13,50 m²
2.95 FFOK
FLUR
FLIESEN
3,80 m²
WC
FLIESEN
1,70 m²
Kinder zimmer 2
HOLZBODEN
16,00 m²
BAD
FLIESEN
7,40 m²
KAMIN
Ø18


5,80 FFOK
Hobby Raum
HOLZBODEN
32,00 m²
FLACHDACH
TERRASSE
17,20 m²
Geländer 100cm
KAMIN
Ø18
KT
16
20
284
170
210
750
90
210
389
25
16
18


KAMIN
Ø18
TECHN.Raum
FLIESEN
8,00 m²
KELLER Raum
FLIESEN
45,00 m²
-2.75 FFOK
100
60
80
200

Objektbeschreibung

MIETHAUS 1220 WIEN- OBACHGASSE

WOHNFLÄCHE ca. 143,00 m²

GARTEN ca. 143,00 m²

DACHTERRASSE ca. 17,00 m²

ZIMMERANZAHL 5

GESAMTMIETE € 3.199,58

MIETE € 2.757,50

BETRIEBSKOSTEN € 151,21

UST € 290,87

Urban und dennoch ruhig gelegen am Stadtrand des 22. Bezirkes, nahe der U-Bahnstation Rennbahnweg befindet sich dieses luxuriöse Neubau-Einfamilienhaus mit Galeriezimmer im DG und Dachterrasse.

Das **Erdgeschoss ist dem Wohnen** gewidmet mit großem **Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Wohnküche** sowie Gästetoilette. Lichtdurchflutet durch große Terrassentürflächen und mit Ausgang in den südwestlich ausgerichteten Garten.

Im **Obergeschoss** stehen Ihnen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung sowie ein **Bad** mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und weiterer Toilette.

Das **Dachgeschoss** mit hellem **Galeriezimmer** und Dachterrasse mit wunderbaren Blick in die grüne Umgebung bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten. Weiters steht Ihnen auch hier ein **Bad** mit Dusche und Toilette zur Verfügung.

Der ca. 53 m² große **Dichtbetonkeller** ist in einen großen Zimmerbereich sowie den Technikraum mit Vaillant Luftwärmepumpen-Technik eingeteilt.

Die Ausstattung des Objektes ist hochwertig, mit 3-fach verglasten Holz-/Alufenstern und Fußbodenheizung in ALLEN Geschossen sowie Markensanitär in den Badezimmern.

Luxus pur - Zweitbezug mit perfekter Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur. Einziehen und Wohlfühlen.

Das Haus ist derzeit vollmöbliert, aber nach Wunsch des Mieters kann aufgeräumt werden.

Einzug ab 01.06.2025 möglich.

AUSSTATTUNG:

Parkett- und Steinböden

3-fach isolierte Holz-/Alufenster

Fußbodenheizung/Luftwärmepumpe

Dachterrasse

Autostellplatz

Energiekennzahl: 35.90 kWh/m²a

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

LAGE GUT, ALLES GUT.

Eine gesuchte, urbane Lage in 1220 Wien, nahe der U-Bahnstation Rennbannweg und der International Christian School. Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die **U-Bahnstation (U1) ist in Gehweite (oder Autobus 27A)** und bringt Sie in kürzester Zeit Richtung City aber auch zur **Uno-City, Vienna International School, VIC** und zum **Einkaufen i**ns **Donauzentrum.** Sowohl die Infrastruktur des täglichen Bedarfs als auch Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. **Kindergärten, Schulen** - alles in kürzester Zeit erreichbar. Und die nur einige U-Bahnstationen entfernte **Alte Donau** bzw. die **Donauinsel** sind einfach ein Traum für eine aktive Freizeitgestaltung.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben,

daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap