

## **GROSSZÜGIGES FAMILIENHAUS NAHE DEM DONAUPARK/ VIC**



**Objektnummer: 29469**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

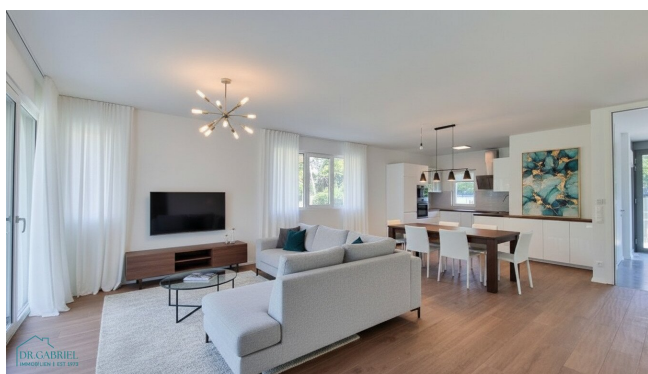
|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reiheneckhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 179,09 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 240,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                    |
| <b>WC:</b>                           | 4                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                    |
| <b>Garten:</b>                       | 250,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74               |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.900,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.150,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.900,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 750,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marie-Therese Gabriel**

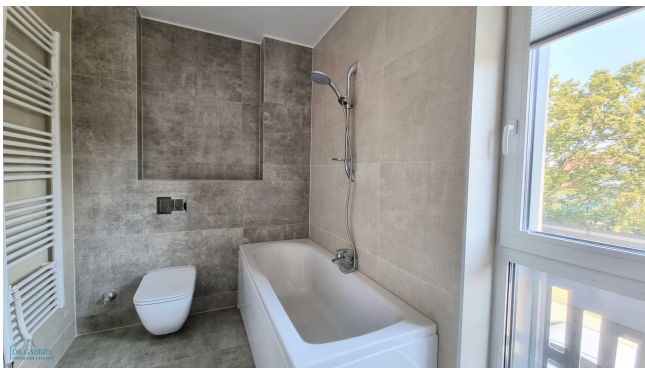
























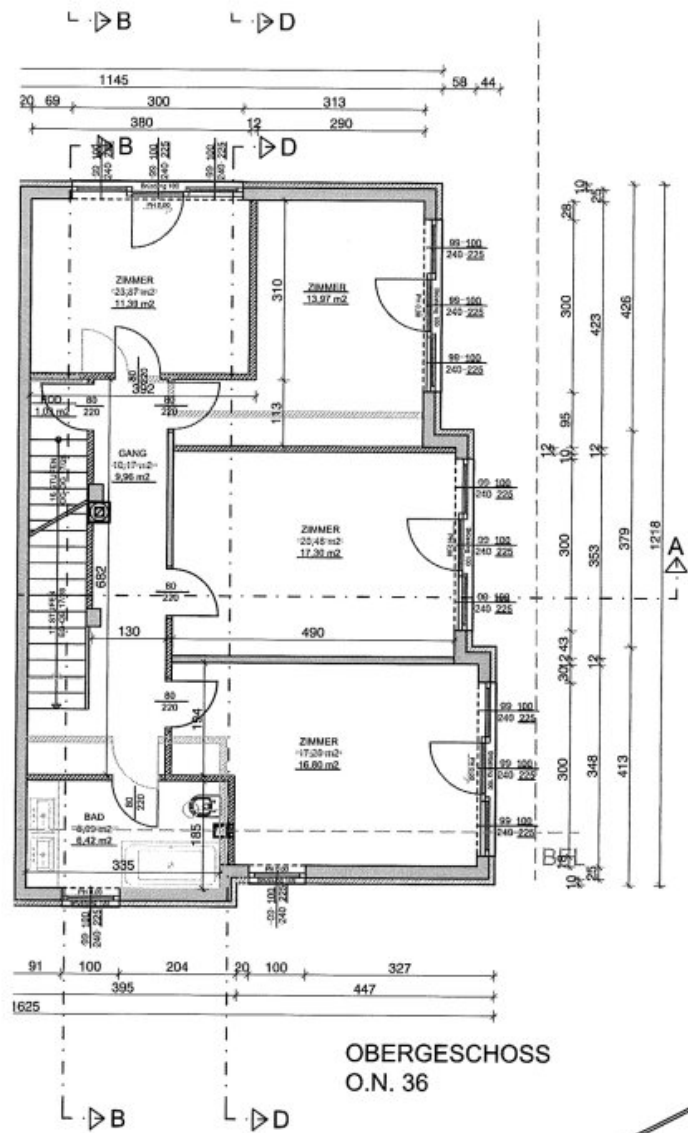


















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein in 2022 neu errichtetes Eckreihenhaus in einer ruhigen Sackgasse nahe dem Donaupark. Das Haus bietet viel Platz auf 4 Ebenen, verfügt über einen schönen Garten und 2 Abstellplätze im Freien. In nur wenigen Minuten erreicht man die U-Bahnlinie U1 und U6.

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, Wohn- Esszimmer mit voll ausgestatteter Küche und Ausgang in den südseitigen Garten, Gäste-WC

OG: 4 Schlafzimmer, 1 Bad mit Wanne und Toilette

DG: Masterbedroom mit En-Suite Duschbad mit Toilette, Ausgang auf eine westseitige Terrasse mit Blick bis zum Kahlenberg

KG: großer Hobbyraum mit Tageslicht, Duschbad mit Toilette, Wirtschaftsraum, Abstellraum, eigener Zugang zum Garten

### AUSSTATTUNG:

- Luftwärmepumpe & Photovoltaik Anlage
- Komplettküche
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- elektrische Außenjalousien
- dreifach verglaste Fenster
- zentrale Staubsaugeranlage



in der Gesamtmiete sind die Betriebskosten inkludiert.

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESES HAUSES IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

SPACIOUS FAMILY HOME NEAR VIC | 5-6 BEDROOMS | 3 BATHROOMS

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 <1.500m  
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 <1.500m

**Sonstige**

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

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap