

EIN HAUS FÜR ZWEI GENERATIONEN NAHE DZ & ALTER DONAU



Objektnummer: 11038

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Gesamtmiete	2.950,00 €
Kaltmiete (netto)	2.950,00 €
Kaltmiete	2.950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

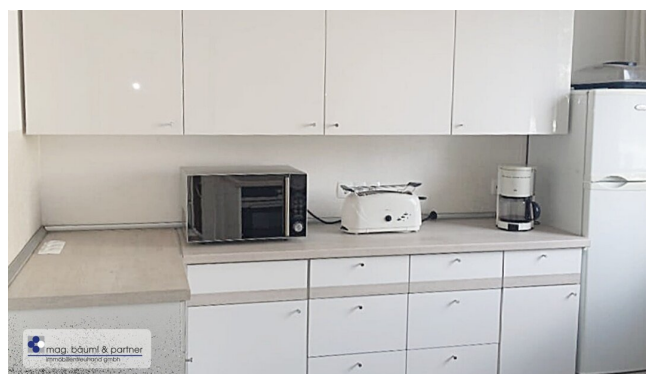
Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik

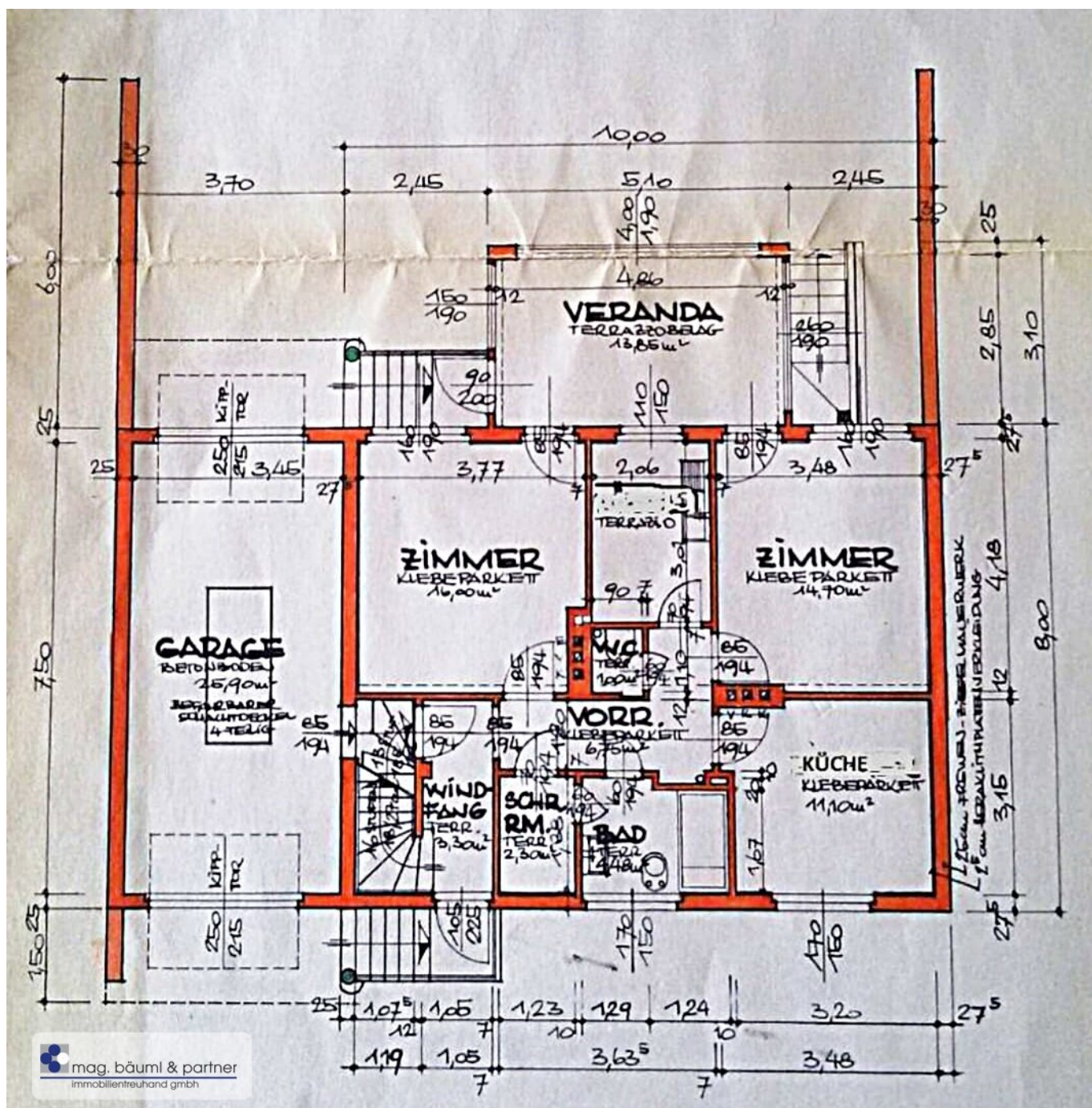
Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH











Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Immobilie

Lage

22. Bezirk, ca. 5 Bus-Minuten von der U1-Station Kagran entfernt, im Nahbereich des Donauzentrums und der alten Donau

Zweigenerationenhaus

Zur Vermietung gelangt dieses Zweifamilienhaus mit **9 Zimmern** und ca. **160m²** Wohnfläche auf 2 Ebenen und weiteren 80m² Kellerfläche in ruhiger, grüner Wohnlage, gleich hinter dem Donauzentrum bzw. Alter Donau.

Das Haus verfügt über einen ca. 600m² großen Garten im hinteren Bereich und ist für eine mehrköpfige Familie mit Kindern und Großeltern gut nutzbar. Im Garten befindet sich eine kleine Laube, in der auch Fahrräder abgestellt werden können sowie 1 Gartenhütte mit Gerätschaft. Im Vorgartenbereich befindet sich die Zufahrt zur 26m² großen Garage mit Vorparkplatz (bis zu **3 KFZ** abstellbar).

Das Haus wurde mit **neuen Fenstern** ausgestattet und im Innenbereich teilrenoviert. Es verfügt über ein neues Bad mit Wanne und Dusche im EG und getrenntem WC. Der Zugang zum Haus kann von der Garage via das Stiegenhaus mit Windfang, vom Garten und vom Haupteingang erfolgen. Im EG-Bereich befinden sich weiters 3 Zimmer, 1 Veranda, 1 Vorzimmer und 1 Küche. Im OG-Bereich sind 5 Zimmer, 1 Bad mit Wanne und Dusche, 1 WC und 1 Vorzimmer vorhanden. Im KG befindet sich die gesamte Infrastruktur sowie 1 Werkstatt, 1 Waschraum und 1 Sauna. Das Objekt ist bereits an das **Glasfasernetz** angeschlossen.

Das Haus mit einer vorgelagerten kleinen Terrasse und seinem großen Garten stellt die ideale Mietvariante für Großfamilien, Wohngemeinschaften, DIY- & Gartenliebhaber (Gewächshaus & 2 Hochbeete), aber auch für Unternehmer und Neubürger in der Stadt dar. Für Naturliebhaber stehen 1 Salettl, 2 Hochbeete und 1 Gartenhütte zur Verfügung.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Wasser, Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre oder länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 2950,00 Miete inkl. Betriebskosten, Wartungsvertrag und Versicherung, die USt wird nur auf Wunsch verrechnet

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap