

EIN HAUS FÜR ZWEI FAMILIEN ODER ZWEI GENERATIONEN



Objektnummer: 11055

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	230,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	320,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €
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. 20 Bus-Minuten zur U2-Station SEESTADT, nahe der östlichen Stadtgrenze Wiens

Zum Haus

Zur Vermietung gelangt dieses Zweifamilienhaus mit **6** Zimmern und ca. **230m²** Wohn- bzw. Nutzfläche, verteilt auf 2 Ebenen mit separaten Eingängen und KFZ-Abstellflächen.

Das Haus steht auf einer ca. 500m² großen Fläche mit einem Garten, einem Carport, einem KfZ-Abstellplatz und einer Garage im hinteren Bereich des Grundstücks. Das 2025 komplett sanierte Haus ist voll möbliert und kann auf Wunsch auch unmöbliert vermietet werden.

Im Gartenbereich befindet sich unter der großen Linde eine kleine Terrasse, die von beiden Mietern genutzt werden kann. Das Haus wurde mit **neuen Fenstern, Fliesen, Belägen, Gas-Zentralheizung, Jacuzzi** und einer **Alarmanlage** ausgestattet. Es verfügt im KG über eigens **neu** eingerichtete Räumlichkeiten zum Wohnen mit Bad, WC, mehreren Räumen und einer **Sauna** plus der Raum für die Infrastruktur. Die Garage bekam ein neues **Dach** und die beiden Gartenteile wurden **neu angelegt** und mit einer automatischen **Bewässerungsanlage** ausgestattet (Brunnenwasser).

Das Haus mit einer vorgelagerten kleinen Terrasse und seinem großen Garten stellt die ideale Mietvariante für Großfamilien, Wohngemeinschaften, DIY- & Gartenliebhaber, aber auch für Unternehmer und Neubürger (Office & Meetingbereiche) in der Stadt dar.

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 angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 2750,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap