

**PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE**



**Objektnummer: 7618/852**

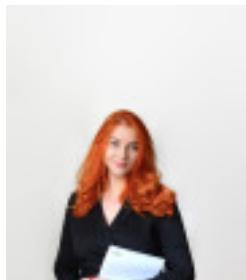
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	18,78 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

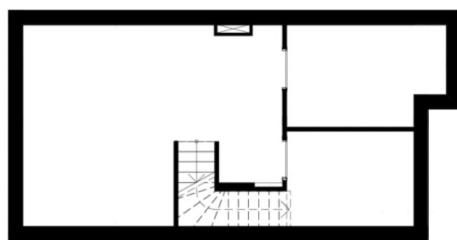
VigolImmobilien Gmbh  
Bösendorferstraße 1  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

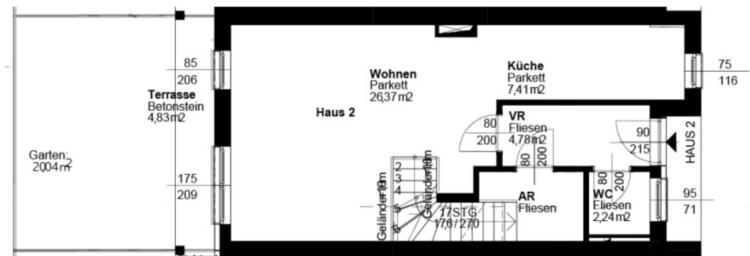
Gerne stehe ich Ihnen zu jeder Zeit gerne für einen Termin zur Verfügung.



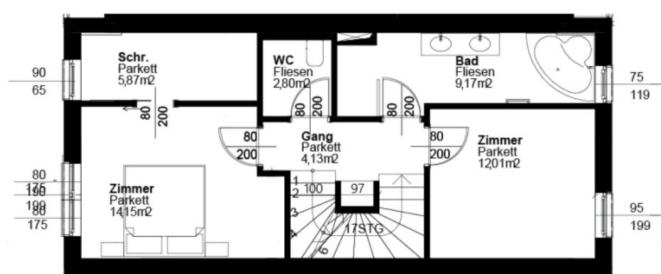




**KG**



**E G**



**O G**



**D G**

# Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus erstreckt sich über drei Etagen sowie einen privaten Garten und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen.

Im **Erdgeschoss** liegt der helle und offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bietet kurze Wege im Alltag. Ein Vorraum, ein separates WC sowie ein Abstellraum ergänzen diese Ebene und sorgen für zusätzliche Funktionalität.

Das **Obergeschoss** umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum, was besonders praktisch für Familien oder Paare ist, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein großes Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Dachgeschoss befindet sich das **Master Bedroom mit eigenem Schrankraum und Badezimmer**. Zusätzlich stehen ein separates WC sowie eine offene Galerie zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn- oder Arbeitszone nutzen lässt.

Im **Untergeschoss** befindet sich ein großzügiger Kellerbereich, der viel zusätzlichen Stauraum bietet. Hier stehen zwei große Lagerräume zur Verfügung, ideal zur Nutzung als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Abstellfläche. Zusätzlich gibt es einen separaten Technikraum, der die Haustechnik übersichtlich und praktisch beherbergt.

Ein **PKW-Stellplatz** kann auf Wunsch zusätzlich angemietet (60 Euro pro Monat) werden.

!!!!!!! Das Haus befindet sich derzeit im **belagsfertigen Zustand**. Sobald ein geeigneter Mieter gefunden ist, erfolgt die **komplette Fertigstellung innerhalb von 4 Wochen** – danach wird das Haus schlüsselfertig und bezugsbereit an die neuen Bewohner übergeben.

**!!! Bitte beachten Sie:** Einige der beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen zur besseren Vorstellung des möglichen Zustands

## Highlights

- Massivbauweise

- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster
- Helle Wohnräume
- Privater Garten & Terrasse
- Stellplatz optional anmietbar
- Erstbezug nach Fertigstellung
- Provisionsfrei

Dieses Projekt bietet moderne Reihenhäuser in hochwertiger Neubauqualität, ideal für Familien und alle, die eine ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur schätzen. Die Kombination aus privaten Gärten, gut durchdachten Grundrissen und guter Verkehrsanbindung macht das Projekt zu einer attraktiven Wohngelegenheit im wachsenden Bezirk Donaustadt.

2400 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten. Strom, Heizkosten und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.