

PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE



Objektnummer: 7618/836

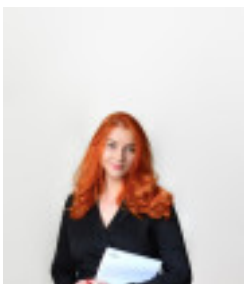
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,43 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	19,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

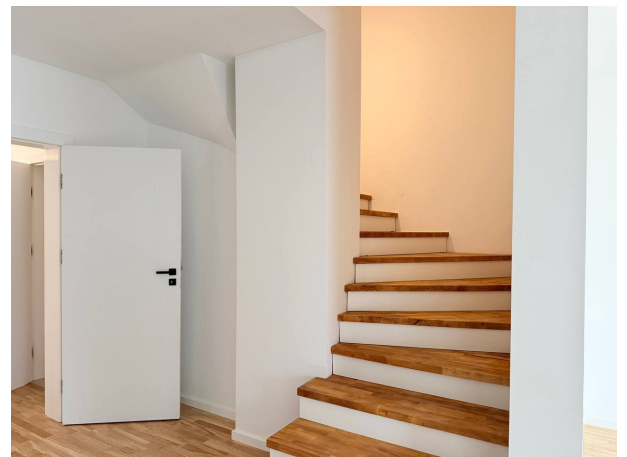
Ihr Ansprechpartner

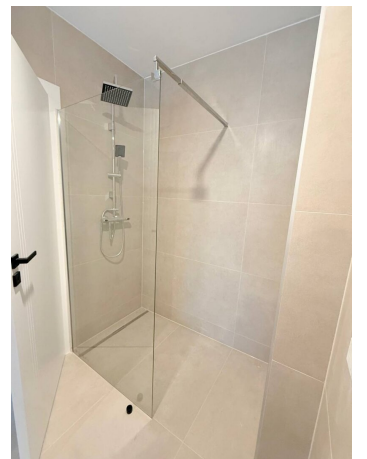


Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

VigoImmobilien GmbH











Architectural floor plan of the first floor (1. OG) showing the layout of rooms and their dimensions. The plan includes a central hallway (Gang) with a staircase, connecting four main rooms: a large living room (Zimmer), a bedroom (Zimmer), a bathroom (Bad), and a kitchen (Küche). The plan also includes a WC (toilet) and a storage room (Schr.). Dimensions for each room and hallway are provided in meters.

Room	Area (m²)	Dimensions (m)
Zimmer (Living Room)	14.15	17.5 x 19.9
Zimmer (Bedroom)	12.01	8.0 x 15.0
Bad (Bathroom)	9.51	4.0 x 2.4
Küche (Kitchen)	10.00	4.0 x 2.5
WC (Toilet)	2.92	1.5 x 2.0
Schr. (Storage)	6.13	3.0 x 2.0
Gang (Hallway)	4.13	2.0 x 2.1

1. OG

Bad II
Fliesen
6,04 m²

Studio
Parkett
13,03 m²

WC
Fliesen
1,23 m²

Galerie
Parkett
8,38 m²

SR II
Parkett
4,51 m²

80 130
80 130
80 200
80 200
80 200
90 205
80 100
80 100

DG

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 befindet sich der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist optimal in den Wohnraum integriert. Zusätzlich gibt es einen Vorraum, ein separates WC und einen Abstellraum.

Das Obergeschoss umfasst **zwei Schlafzimmer**. Eine der beiden Zimmer verfügt über einen **eigenen Schrankraum**, was diese Etage besonders attraktiv für Familien oder Paare macht, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen. Ergänzend gibt es ein großes Badezimmer und 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.

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.

2300 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

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap