

**PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE**



**Objektnummer: 7618/846**

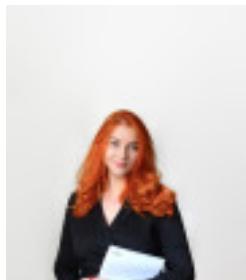
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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>	134,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,92 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>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**





## HAUS 12

**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



**DACHGESCHOSS**



**FF:**

Nr	NAME	AREA
1	GARTEN	24.78
2	VORGARTEN	6.16
3	TERRASSE	6.00
4	BALKON I	5.71
5	BALKON II	4.80
<b>TOTAL</b>		<b>47,45</b>

**EG:**

Nr	NAME	AREA
1	WOHNENZIMMER	29.88
2	KÜCHE	10.08
3	VR	5.61
4	WC	2.23
5	AR	3.33
<b>TOTAL</b>		<b>51,11</b>

**OG:**

Nr	NAME	AREA
1	ZIMMER I	10.99
2	ZIMMER II	11.41
3	BAD	10.27
4	WC	2.47
5	SR	8.20
6	VR	5.60
<b>TOTAL</b>		<b>48.94</b>

**WNFL:** 134,36 m<sup>2</sup>

**FF:** 47,45 m<sup>2</sup>

**DG:**

Nr	NAME	AREA
1	ZIMMER	17,79
2	BAD+WC	7,50
3	SR	6,97
4	VR	2,05
<b>TOTAL</b>		<b>34,31</b>

# 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**. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum, was besonders praktisch für Familien oder Paare ist, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen. Ergänzend gibt es ein großes Badezimmer und ein separates WC.

Im Dachgeschoss befindet sich noch eine Schlafzimmer **mit eigenem Schrankraum und Badezimmer**.

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.

2350 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
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