

PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE



Objektnummer: 7618/848

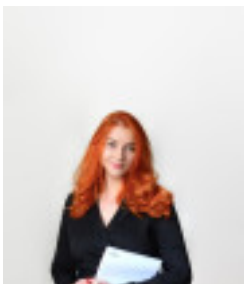
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

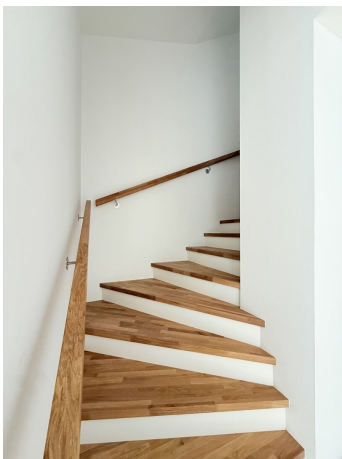
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	12,60 m²
Keller:	42,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.400,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



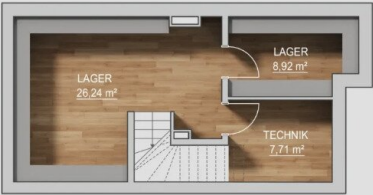
Anastasiia Tomilovych





HAUS 14

UNTERGESCHOSS



UG:

Nº	NAME	AREA
1	LAGER	26.24
2	LAGER	8.92
3	TECHNIK	7.71
TOTAL		42.87

FF:

Nº	NAME	AREA
1	GARTEN	12.60
2	TERRASSE	6.00
TOTAL		18.60

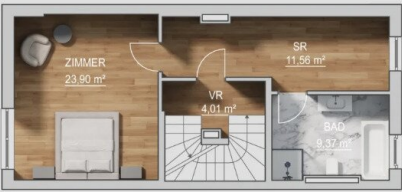
ERDGESCHOSS



EG:

Nº	NAME	AREA
1	WOHNZIMMER	26.44
2	KÜCHE	7.30
3	VR	3.86
4	WC	1.91
5	AR	1.97
TOTAL		41.48

OBERGESCHOSS



OG:

Nº	NAME	AREA
1	ZIMMER	23.90
2	SR	11.56
3	BAD	9.37
4	VR	4.01
TOTAL		48.84

DACHGESCHOSS



DG:

Nº	NAME	AREA
1	ZIMMER	13.72
2	SR	6.19
3	BAD	5.51
4	GALERIE	9.61
TOTAL		35.03

WNFL: 168,22 m²

FF: 18,60 m²

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.

Im Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich zwei separate Master-Bedrooms, jeweils mit eigenem Schrankraum und eigenem Badezimmer.

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

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 <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