

**Moderne Doppelhaushälfte in Grünruhelage - 4 Zimmer, 2  
Bäder, Garten, Terrasse, Stellplatz**



**Objektnummer: 5453/221**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	2.157,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.835,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.953,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,18 €
<b>USt.:</b>	203,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



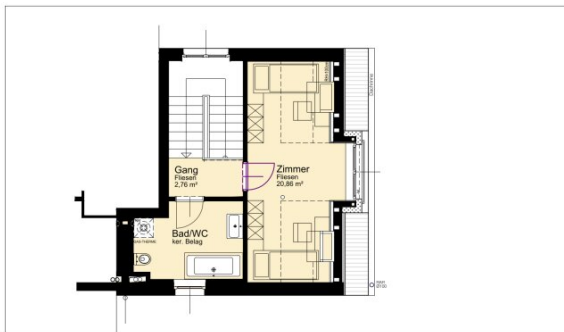












Dachgeschoß Haus 01

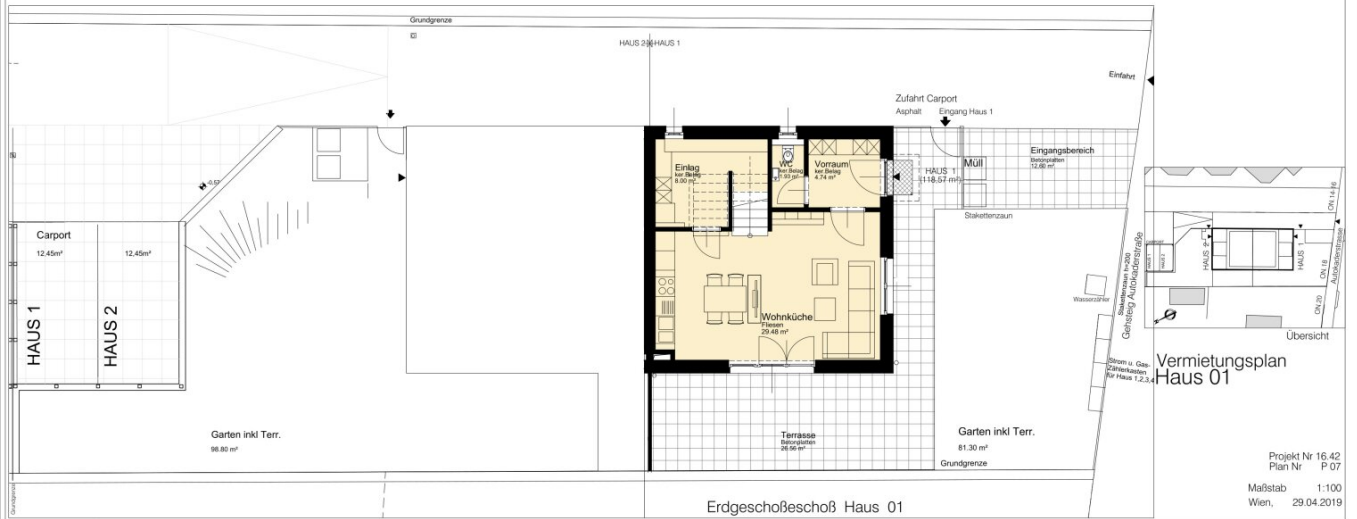


Obergeschoß Haus 01

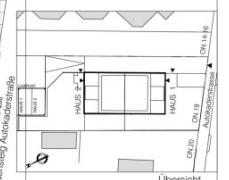
Wohnnutzflächen.

EG	Vorraum	4,74 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	29,48 m <sup>2</sup>
	Erlagerungsraum	8,00 m <sup>2</sup>
	WC	1,93 m <sup>2</sup>
	Summe EG	44,15 m <sup>2</sup>
OG	Gang	2,76 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,44 m <sup>2</sup>
	Schrankraum	9,06 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,23 m <sup>2</sup>
	Dusche/WC	7,43 m <sup>2</sup>
	Summe OG	42,97 m <sup>2</sup>
DG	Gang	2,76 m <sup>2</sup>
	Zimmer	20,96 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	7,33 m <sup>2</sup>
	Summe DG	31,45 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfl. Haus 1 118,57 m<sup>2</sup>  
Garten u. Terrassenfl. 81,30 m<sup>2</sup>



Erdgeschoßeschoß Haus 01



Vermietungsplan Haus 01

Projekt Nr 16.42  
Plan Nr P.07  
Maßstab 1:100  
Wien, 29.04.2019

## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine wunderschöne, exklusiv ausgestattete Doppelhaushälfte in sonniger Grünruhelage in 1210 Wien. Die **Vermietung ist auf 3 Jahre befristet** mit **Option auf Verlängerung**.

Die ca. 119 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitengasse und bietet eine sonnige Westterrasse mit Eigengarten und Gerätehaus. Der rund 81 m<sup>2</sup> große Garten mit Terrasse lädt dazu ein seine Seele baumeln zu lassen und die Ruhe zu genießen.

Im Erdgeschoss der aus 3 Etagen bestehenden Doppelhaushälfte befindet sich eine großzügige Wohnküche, ein Einlagerungsraum, ein Vorraum sowie ein WC.

Die Treppe mit elegantem Glasgeländer führt in die beiden oberen Etagen, in welchen sich jeweils ein Badezimmer mit Tageslicht, bodenebener Dusche bzw. Badewanne sowie jeweils ein WC befindet. Im Obergeschoss befindet sich weiters ein großzügiges Schlafzimmer mit Schrankraum (ca. 22,5 m<sup>2</sup>) sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres geräumiges Zimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit Grünblick.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute öffentliche Anbindung und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Straßenbahn-Linie 26 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. In nur 15 Minuten erreichen Sie per Straßenbahn den Bahnhof Wien Floridsdorf mit der Anbindung an die U-Bahn Linie U6 sowie die Wiener S-Bahnen.

Mit dem PKW sind Sie hervorragend an das Wiener Straßennetz sowie an die Donauuferautobahn A22 angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten befinden sich in der nahen Umgebung. Durch die ausgezeichnete Lage bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Das Haus ist noch bis Ende Juni vermietet und wir geräumt von den beweglichen Möbeln übergeben.

**Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme per Mail an [office@jkimmobilien.at](mailto:office@jkimmobilien.at) oder telefonisch unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.**

### Objektinformation im Überblick:

- Doppelhaushälfte mit Eigengarten und Terrasse

- Grünruhelage
- Überdachter PKW-Stellplatz mit Elektroladestation
- Niedrigenergiehaus in hochwertiger Ziegelmassivbauweise
- Exklusive Ausstattung
- 3 Etagen
- 3 Schlafzimmer
- Große Wohnküche
- 1 Tageslichtbad mit Dusche
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- Separate Gästetoilette
- Naherholungsgebiete Schwarzlackenu, Marchfeldkanal, Donauinsel, Bisamberg
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten
- Neuwertiger Zustand – beziehbar ab Juli 2026
- **Befristung: 3 Jahre mit Verlängerungsoption**

**Ausstattung:**

- Moderne Einbauküche
- Elektronisches Schließsystem
- Photovoltaikanlage
- Vollklimatisierung
- Fußbodenheizung
- Raumthermostat
- Elektrische Rollläden
- Deckenleuchten
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Exklusive Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Armaturen
- Garten mit Terrasse
- Gerätehaus
- Carport mit E-Ladestation

- SAT-Anlage

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap