

4 Bedroom Family Home near VIC and VIS



Objektnummer: 1990/267

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Finsterergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,95
Gesamtmiete	3.146,00 €
Kaltmiete (netto)	2.860,00 €
Kaltmiete	2.860,00 €
USt.:	286,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits



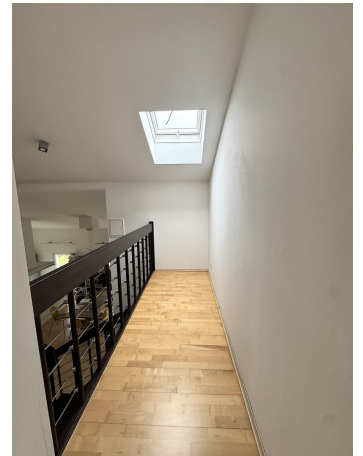


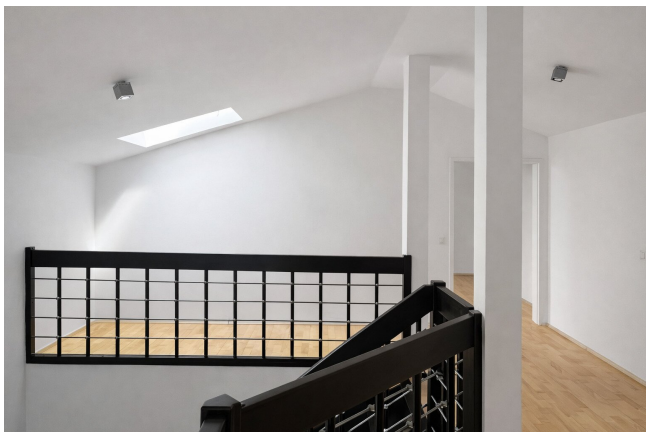




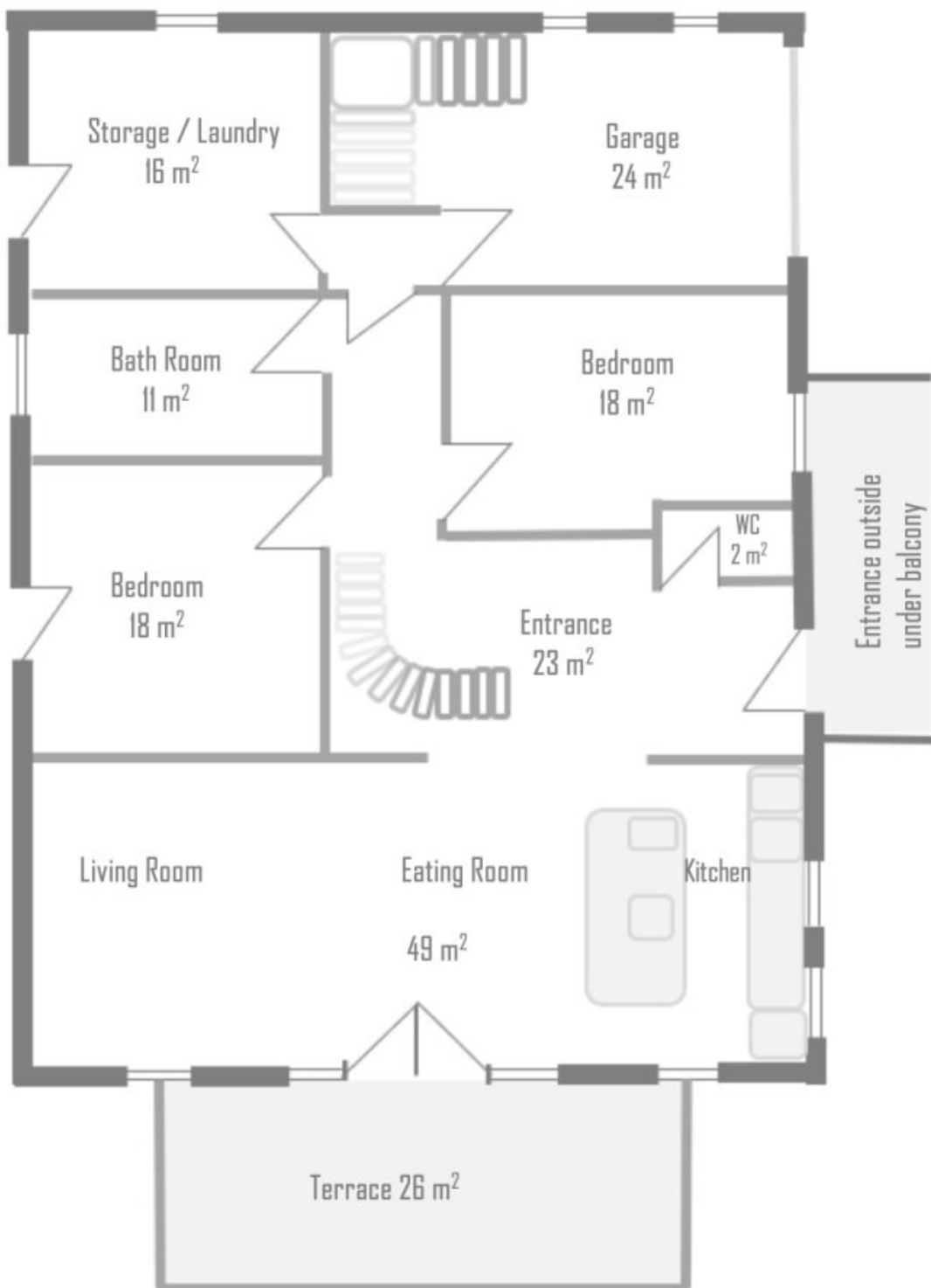




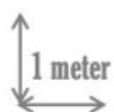


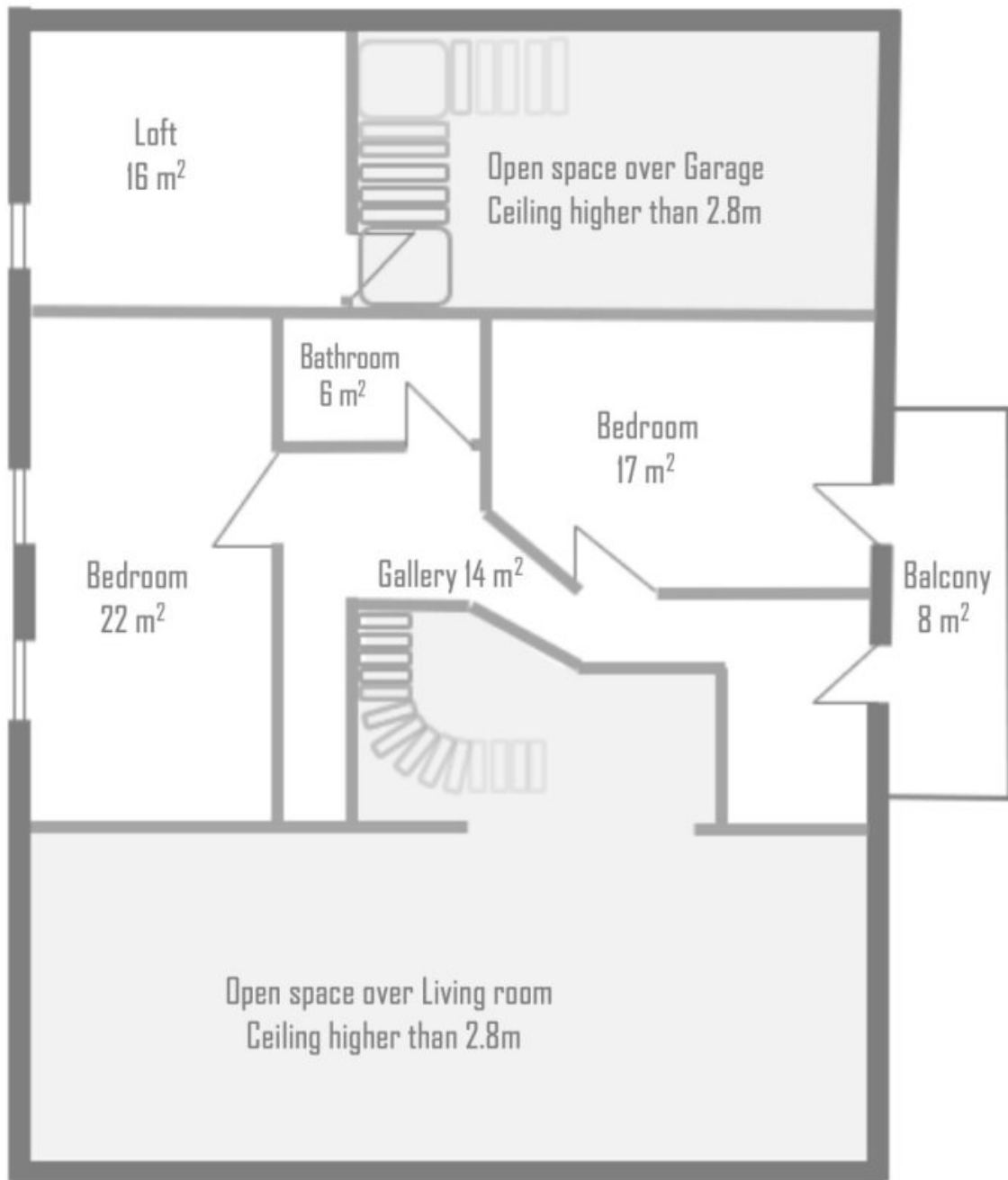




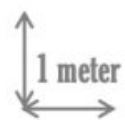


First floor 137 m²
+ Garage 24 m²





2nd floor total 59 m
 + Balcony 8 m
 + Loft 16 m



Objektbeschreibung

Exceptional detached house with gallery, garden and garage in a quiet location close to the Vienna International Centre

The house is located approximately **10 minutes from the Vienna International Centre by car** and approximately **20 minutes by public transport**.

The **Vienna International School** can be reached in approximately 5 minutes by car, 10 minutes by public transport and **around 15 minutes on foot**.

This exceptional and generously designed detached house is situated in an absolutely quiet location in the 22nd district close to Josef Baumann Gasse. **Built in 2010**, the property impresses with its open architecture, extraordinary ceiling heights and bright living areas with gallery, creating an almost loft like atmosphere.

The **living space of approximately 196 m²** is distributed over two levels and offers a total of **6 rooms**. In addition, the property includes a **garage** with direct access to the house, further parking spaces in front of the house as well as a garden house. The plot size is approximately 582 m².

The heart of the house is the **spacious living and dining area** with open kitchen, impressive ceiling height and large window fronts. From here you have direct access to the sunny terrace and the west facing garden. The terrace is equipped with an electric awning and offers plenty of space for relaxing or spending time with family and friends.

The **ground floor** also offers two bedrooms, a bathroom with corner bathtub, shower and double washbasin, a separate guest toilet, a utility room as well as the garage with electric gate.

The **upper floor** features two additional bedrooms, a bathroom with shower, bidet and toilet as well as an open gallery overlooking the living area. This level is complemented by a south facing balcony.

The house is equipped with parquet flooring, external sun protection, separately controllable blinds and insect screens.

Heating is provided by a pellet heating stove. In addition, an infrared heating system is available.

The location offers an excellent combination of tranquillity and good infrastructure. Supermarket, kindergarten, school, pharmacy as well as tram and bus connections are all within walking distance. Public transport connections towards Kagran and the U1 underground

line are very convenient.

The costs for electricity, heating and internet are not included in the rent and are to be paid separately by the tenant according to actual consumption or directly to the respective providers.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

German

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Galerie, Garten und Garage in ruhiger Lage nahe der Vienna International Centre

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnlich großzügiges Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage im 22. Bezirk nahe Josef-Baumann-Gasse. Das im Jahr 2010 errichtete Haus überzeugt durch seine offene Architektur, beeindruckende Raumhöhen sowie den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Galerie und vermittelt beinahe ein loftartiges Wohngefühl.

Die **Wohnfläche von ca. 196 m² verteilt sich auf zwei Ebenen** und umfasst insgesamt **6 Zimmer**. Zusätzlich stehen eine **Garage** mit direktem Hauszugang, weitere Stellplätze vor dem Haus sowie ein Gartenhaus zur Verfügung. Das Grundstück umfasst rund 582 m².

Das Herzstück des Hauses bildet der **großzügige Wohn und Essbereich** mit offener Küche, außergewöhnlicher Raumhöhe und großen Fensterflächen. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse und in den westseitig ausgerichteten Garten. Die Terrasse verfügt über eine elektrische Markise und bietet viel Platz zum Entspannen oder für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Im **Erdgeschoss** befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates Gäste WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie die Garage mit elektrischem Tor.

Das **Obergeschoss** verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Bidet und WC sowie eine offene Galerie mit Blick in den Wohnbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Südbalkon.

Das Haus ist mit Parkettböden, außenliegendem Sonnenschutz, getrennt steuerbaren Jalousien sowie Insektengittern ausgestattet.

Beheizt wird das Haus mittels Pellets Heizofen. Darüber hinaus steht eine Infrarot Heizung zur Verfügung.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur. Supermarkt, Kindergarten, Schule, Apotheke sowie Straßenbahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Die öffentliche Anbindung Richtung Kagran und U1 ist sehr gut.

Die Vienna International Centre erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem Auto sowie in ca. 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nicht enthalten und vom Mieter gesondert zu tragen sind die Kosten für Strom, Heizung und Internet. Diese werden nach tatsächlichem Verbrauch bzw. direkt mit den jeweiligen Anbietern abgerechnet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap