

**Pauschalmiete - Wunderschöne Doppelhaushälfte mit  
Terrasse - ZU VERMIETEN**



**Objektnummer: 2206/79**

**Eine Immobilie von ImmoBrief GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.950,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Riel**

ImmoBrief GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 18 / 2 / 21  
1040 Wien

T +436604196855  
H +436604196855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







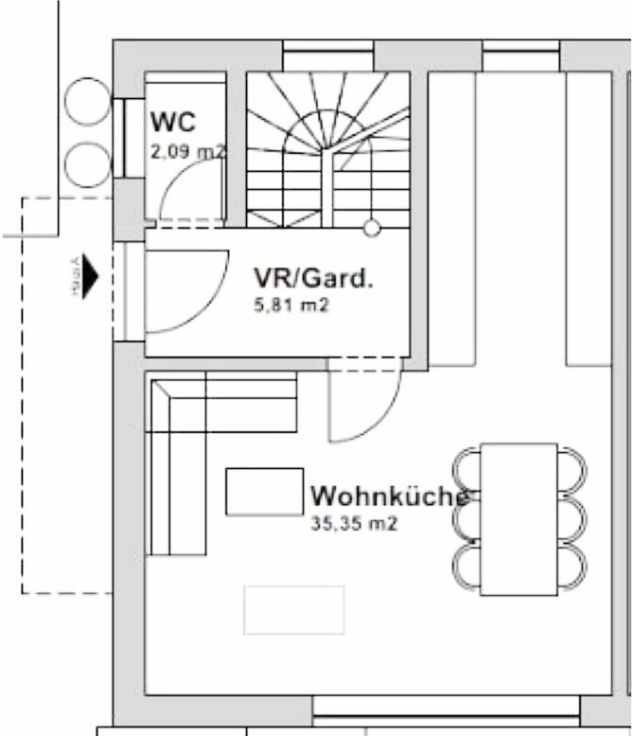






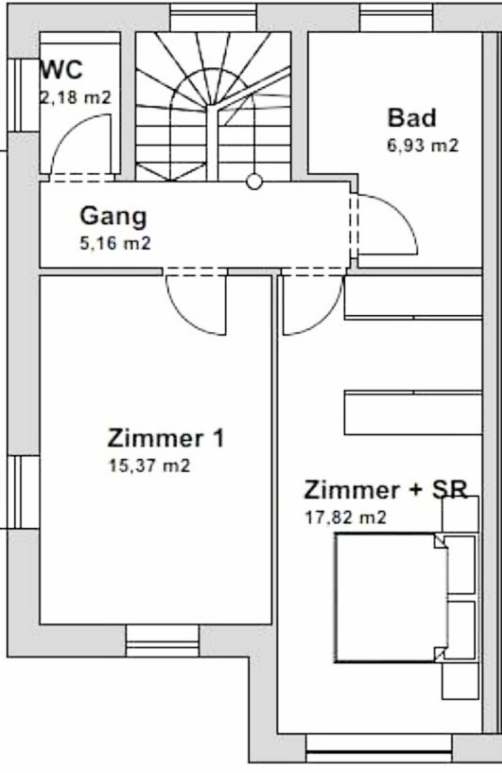
Grundriss - Erdgeschoss

ImmoBrief



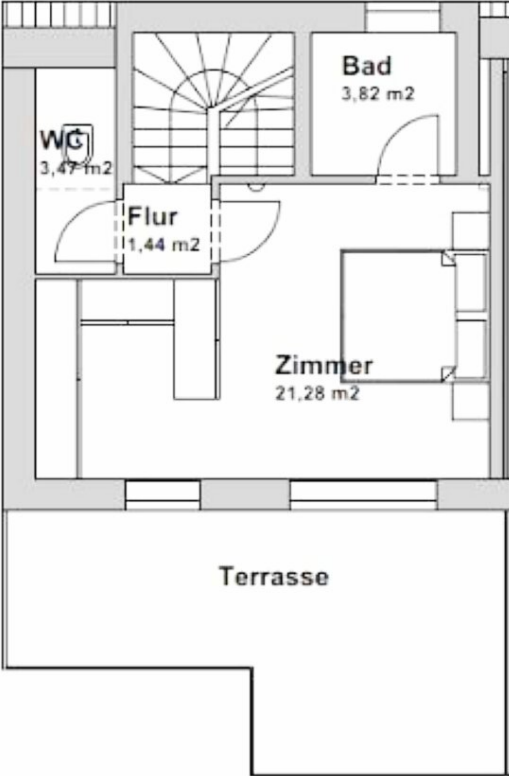
# Grundriss - Obergeschoss

ImmoBrief



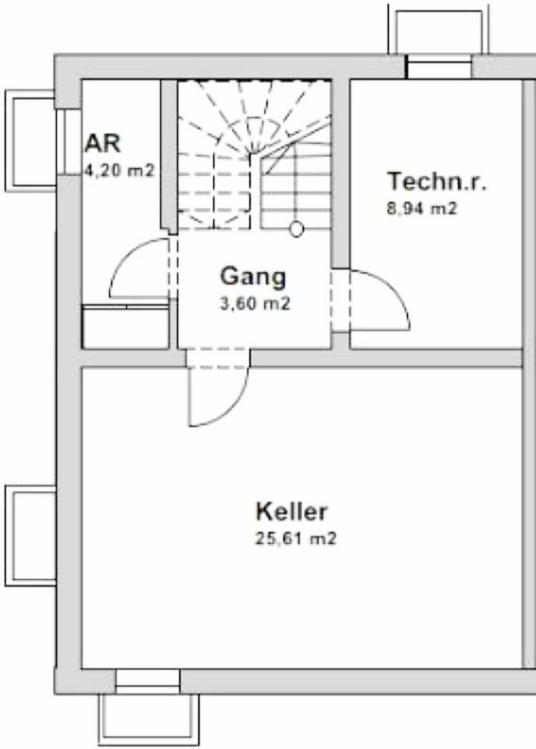
Grundriss - Dachgeschoss

ImmoBrief



# Grundriss - Keller

ImmoBrief



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

### Zu der Raumaufteilung:

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen, großzügige Wohnbereiche und zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 120,72 m<sup>2</sup> ohne Einbeziehen der Kellerfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Paare, Familien oder Personen mit Bedarf an Homeoffice- bzw. Gästezimmern. Ergänzend stehen im Keller ca. 42,35 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche zur Verfügung.

Im Erdgeschoss empfängt ein praktischer Vorraum mit Garderobebereich die Bewohner und Gäste. Direkt angrenzend befindet sich ein separates WC. Das Herzstück dieser Ebene bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 35,35 m<sup>2</sup>, die Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen Raumkonzept vereint. Der Grundriss ermöglicht eine angenehme Abgrenzung zwischen gemütlichem Wohnbereich und Essplatz.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer. Ein Zimmer mit ca. 15,37 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Ein weiteres Zimmer umfasst ca. 17,82 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit ca. 6,93 m<sup>2</sup>, ein separates WC sowie einen zentralen Gangbereich.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer mit ca. 21,28 m<sup>2</sup>, das vielseitig nutzbar ist, etwas als Masterbedroom. Ein zusätzliches Badezimmer mit ca. 3,82 m<sup>2</sup> sowie ein kleiner Flur ergänzen diese Ebene. Besonders hervorzuheben ist die angrenzende Terrasse mit ca. 19,14 m<sup>2</sup>, die einen attraktiven privaten Außenbereich schafft und zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Kellergeschoss bietet mit ca. 42,35 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Neben einem großen Kellerraum mit ca. 25,61 m<sup>2</sup> stehen ein Technikraum, ein Abstellraum sowie ein Gangbereich zur Verfügung. Damit bietet das Haus praktische Lager- und Staumöglichkeiten sowie Raum für Haustechnik, Vorräte oder Hobbyzwecke, wie z.B. einen privaten Kinoraum.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als modernes und großzügiges Zuhause mit klar strukturierter Raumaufteilung, mehreren Sanitäreinheiten, attraktiver Terrasse und zusätzlicher Kellerfläche, womit es ideal für alle ist, die komfortables Wohnen mit praktischen Nebenflächen verbinden möchten.

### Zur Küchenausstattung:

Die Küche ist sehr umfangreich ausgestattet und bietet einen Down-Draft-Dunstabzug, einen Dampfgerar, einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank, sowie Unter- und Oberschränke, die zahlreiche Verstaumungsmöglichkeiten bietet.

#### **Zu den Kosten:**

Die Liegenschaft wird zu einer monatlichen Pauschalmiete von EUR 2.950,- angeboten. In dieser Pauschalmiete sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer bereits enthalten. Der Verbrauch von Wasser und Strom ist zusätzlich von den Mieter:innen selbst zu tragen.

Das Mietverhältnis wird auf 7 Jahre befristet abgeschlossen. Eine erstmalige Kündigung ist nach Ablauf von 1 Jahr unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist möglich.

#### **Disclaimer und Sonstiges**

Wenn wir Ihr Interesse an der Wohnung wecken konnten und Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, können Sie sich jederzeit, ebenfalls an Wochenenden und Feiertagen unter +43 660 4196855 bei dem zuständigen Objektbetreuer melden. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Gemäß §6 Abs 4 MaklerG und §30b KSchG weisen wir Sie gemäß den Informations- und Aufklärungspflichten darauf hin, dass zwischen dem Eigentümer und unserem konzessionierten Maklerunternehmen "ImmoBrief GmbH" ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die ImmoBrief GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bei den angeführten Bildern handelt es sich ausschließlich um Visualisierungen, die Doppelhaushälfte kann in der Realität einem anderen Erscheinungsbild entsprechen. Weiters dürfen wir Sie darauf hinweisen, dass es im Zuge einer Anfrage zu einer Datenverarbeitung unseres Unternehmens "ImmoBrief GmbH" kommt. Die angeführten Pläne können Abweichungen zu der tatsächlichen Größe aufweisen und dienen ebenfalls zur Visualisierung.

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 <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap