

?? Erholungsparadies mit Pool: Top-Eckreihenhaus mit autarkem Solarstrom



Objektnummer: 6840/217

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	173,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 135,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,45
Gesamtmiete	2.996,00 €
Kaltmiete (netto)	2.996,00 €
Kaltmiete	2.996,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

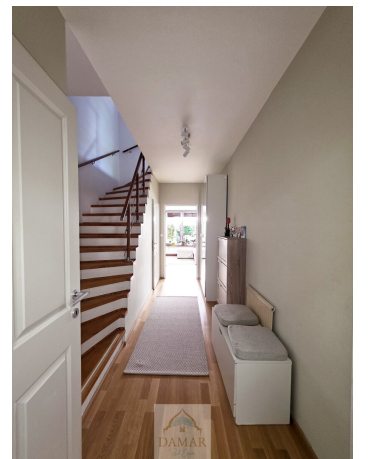


Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien





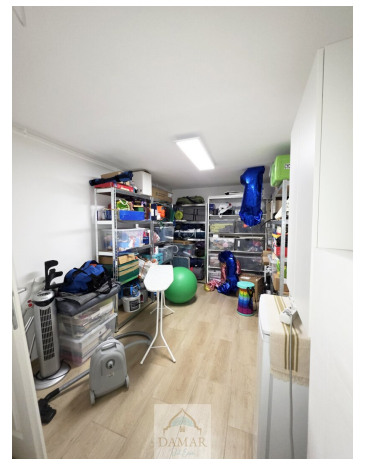
















Objektbeschreibung

Suchen Sie absolute Ruhe und Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause? Dieses top-gepflegte Eckreihenhaus in einer lärmfreien Seitengasse im 22. Bezirk bietet Ihnen eine private Wohlfühloase mit minimalen Energiekosten.

? Ihre Top-Vorteile:

- **Absolute Ruhelage:** Keine Straße vor der Tür – pure Erholung in einer geschützten Seitengasse.
- **Eigener Wellness-Garten:** Highlight ist der tief eingelassene, beheizbare Pool (Luftwärmepumpe) im ca. 90 m² Süd-Garten.
- **Autarker Stromluxus:** Brandneue Photovoltaik (2025) senkt Ihre Stromkosten durch Eigenverbrauch drastisch.
- **Heizung inklusive:** Die Heizkosten (Fernwärme) sind bereits fix in der Gesamtmiete enthalten.
- **Bezugsfertig:** Frühestmöglicher Einzugstermin ist der **06.07.2026**.

? Das Raumwunder im Überblick (ca. 174 m² Nutzfläche):

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu Terrasse & Garten, moderne DAN-Küche mit neuen Bosch-Geräten, Gäste-WC, Abstellraum.
- **Obergeschoss:** 3 separate Schlafzimmer, modernes Wannenbad mit WC, südseitiger Balkon mit Markise.
- **Dachgeschoss:** Großzügiger Stauraum – perfekt als ruhiges Home-Office nutzbar.

- **Vollkeller:** Gemütliches Gästezimmer, Abstellraum, Hobbyraum, Waschküche, zusätzliches Bad mit Dusche & WC und Bidet

? Außenbereich & Extras:

- **Garten-Extras:** Überdachte Terrasse, gemauerter Grillplatz, automatische Bewässerung, Brunnen & Gartenhütte.
- **Komfort:** Voll klimatisiert, Alarmanlage, elektrische Rollläden im Wohnzimmer, eigener KFZ-Abstellplatz inklusive.

? Top-Lage in Donaustadt:

- **Natur & City:** Nahe Alte & Neue Donau. Perfekte Öffi-Anbindung (U1, U2, Bus, Tram) in die Innenstadt und zur UNO-City.
- **Schulen:** Polgargymnasium (450m), Vienna International School (8 Autominuten).

?? Möblierung:

- Die Küche ist vollständig ausgestattet.
- Weitere Möbel können nach individueller Vereinbarung flexibel übernommen werden.

? Kosten & Daten:

- **Verfügbarkeit:** Ab 06.07.2026
- **Fläche:** Grund ca. 254 m² | Wohn-/Nutzfläche ca. 173,57 m²
- **Miete kalt:** € 2.590,00

- **Betriebskosten:** € 172,33 (inkl. Wasser & Parkplatz)
- **Heizkosten:** € 192,40
- **Verwaltung:** € 40,68
- ? **Gesamtbelastung:** ca. € 2.996,00 / Monat (*Niedrige Strom-Zusatzkosten dank moderner PV-Anlage!*)

Dieses seltene Juwel ist ab Juli bezugsbereit. Sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin noch heute!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap