

## **DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM GARTEN**



**Objektnummer: 25712**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	59,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

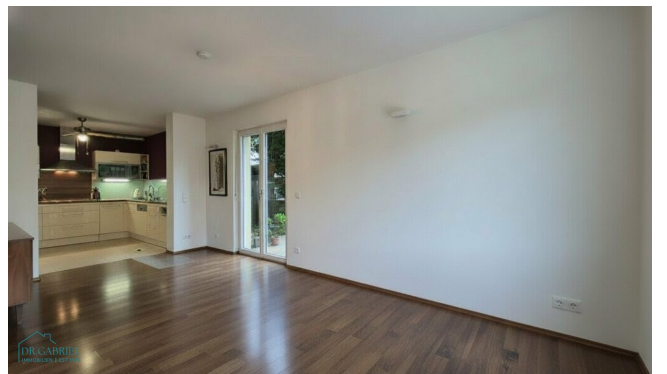
## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A



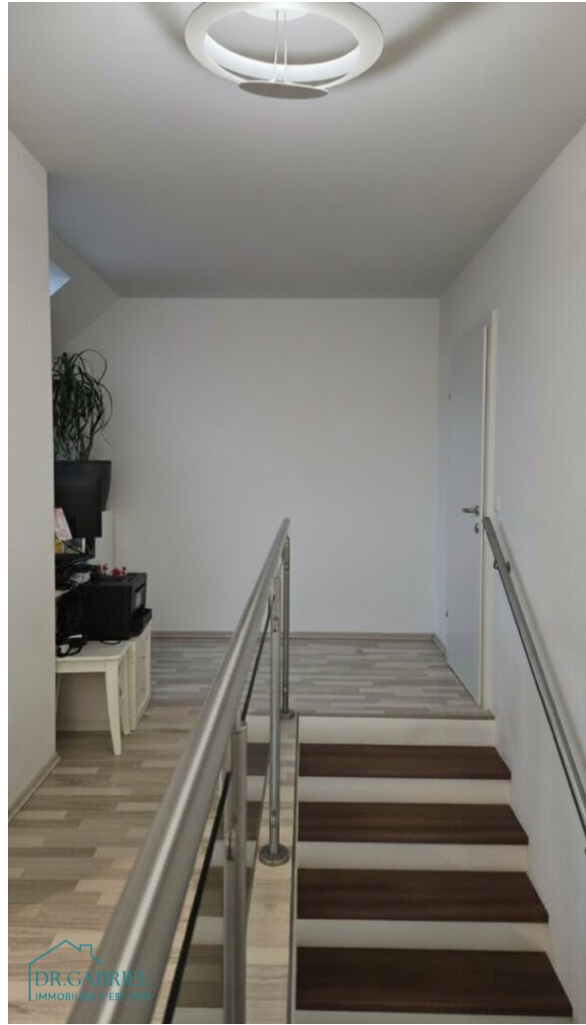
























# Objektbeschreibung

## MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE NÄHE BIBERHAUFENWEG

ca. 15 Minuten mit dem Auto und ca. 30 Minuten mit den Öffis bis zum VIC und VIS | ca. 15 minutes by car and ca. 30 min by public transport to VIC and VIS

BEZIEHBAR AB 15. AUGUST 2026 | AVAILABLE FROM 15th AUGUST 2026

### INFRASTRUKTUR:

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Bus: 93A, 95A zur U1

Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz: z.B. Sparmarkt mit Bankomat und Trafik. Restaurant, private Volksschule, Vienna Kids Farm, Spital SMZ Ost etc. sind rasch erreichbar.

Naturschutzgebiet Lobau (ca. 1000m), Neue Donau/ Donauinsel (ca. 950 m), Gewässer Mühlwasser (ca. 900m). Der Flughafen ist in ca. 20 Autominuten zu erreichen.

### RAUMAUFTEILUNG:

1.EBENE: Vorraum, Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Garten, voll ausgestatte Küche, WC

2.EBENE: Vorraum, Master-Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, zwei weitere Schlafzimmer, großes Bad mit Wanne Dusche, WC

### SOUTTERAINE:

Vorraum, zwei große trockene Räume, 1 Gästezimmer/Hobbyraum mit Elektroheizung

Zwei Autoabstellplätze vor dem Haus

Der angrenzende Garten (342m<sup>2</sup>) gehört ebenfalls zum Haus

**AUSSTATTUNG:**

Komplettküche, einige Beleuchtungskörper, Schränke, Alarmanlage, Fußbodenheizung

Gärtner, Reinigungspersonal und Kontakt zu Servicefirmen (Elektro, Alarmanlage, Installateur etc.) kann weitergegeben werden.

**Verbrauchsabhängige Kosten (Gas, Strom, Internet etc.) werden direkt mit dem Mieter verrechnet.**

**In der Miete sind die gesetzlichen Betriebskosten inkludiert!**

Ein Energieausweis wurde angefordert und wird nach Erhalt nachgereicht.

Der Vermieter fällt unter das Kleinunternehmergesetz, es wird keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER 3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH.**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**MODERN SEMI-DETACHED HOUSE NEAR BIBERHAUFENWEG**

**Approx. 15 minutes by car and approx. 30 minutes by public transport to VIC and VIS**

## LOCATION & INFRASTRUCTURE

### **Public transport connections:**

Bus lines 93A and 95A provide access to the U1 line.

Spar supermarket with ATM reachable within walking distance. A restaurant, private primary school, Vienna Kids Farm, and SMZ Ost Hospital are all easily accessible.

### **Nearby recreational areas:**

- Lobau Nature Reserve (approx. 1,000 m)
- New Danube / Danube Island (approx. 950 m)
- Mühlwasser waterways (approx. 900 m)

Vienna International Airport can be reached in approximately 20 minutes by car.

## LAYOUT

### GROUND FLOOR

- Entrance hall
- Living- dining room
- Access to the terrace and garden
- Fully equipped kitchen
- Guest toilet

### FIRST FLOOR

- Hallway
- Master bedroom with walk-in wardrobe
- Two additional bedrooms
- Spacious bathroom with tub, shower, and WC

#### BASEMENT LEVEL

- 2 large storage rooms, 1 recreation/guest room with electro heating

#### OUTDOOR FEATURES

- Two parking spaces directly in front of the house
- The adjoining garden (342 m<sup>2</sup>) belongs also to the property

#### FEATURES

- Fully fitted kitchen
- Selected light fixtures
- Built-in wardrobes/cabinets
- Alarm system
- Underfloor heating

Contacts for the current gardener, cleaning staff, and service providers (electrician, alarm system technician, plumber, etc.) can be passed on to the new tenant/owner.

**Utility costs** (gas, electricity, internet, etc.) are charged directly to the tenant based on actual consumption.

**The rent includes all statutory operating costs.**

An energy performance certificate has been requested and will be provided as soon as it becomes available.

The landlord qualifies as a small business under the Austrian Small Business Regulation (*Kleinunternehmergesetz*); therefore, no VAT (value-added tax) will be charged on the rent.

This property is offered subject to change and without obligation. The information provided above is based on details and documentation supplied by the owner and is therefore given without guarantee or liability on our part.

PLEASE NOTE

**To rent this property, applicants must provide proof of a monthly net household income earned in Austria amounting to at least three times the total monthly rent.**

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 <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
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