Reihenhäuser in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 20822

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,90 m²
Nutzfläche:	103,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	26,55 m²
Keller:	38,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	2.146,55 €
Kaltmiete (netto)	1.725,27 €
Kaltmiete	1.947,05 €
Betriebskosten:	221,78 €
USt.:	199,50 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

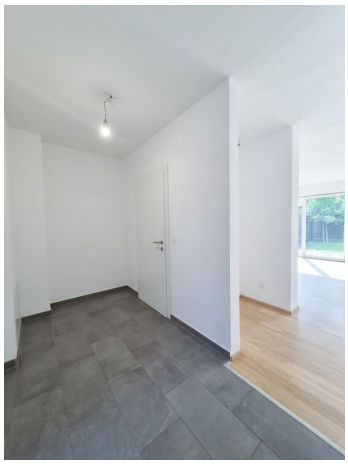
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien





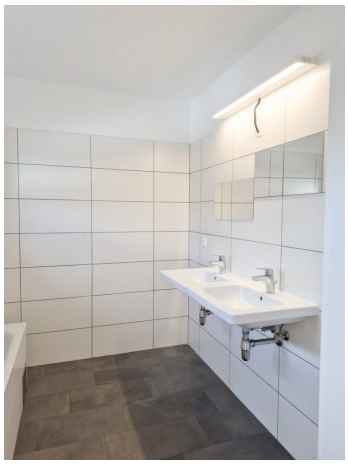


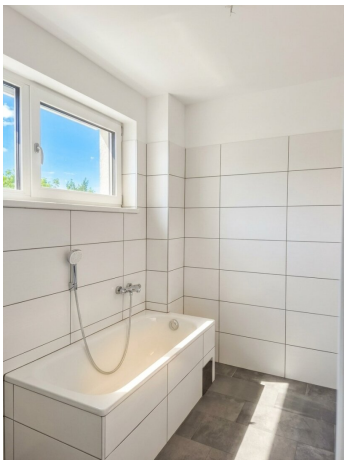












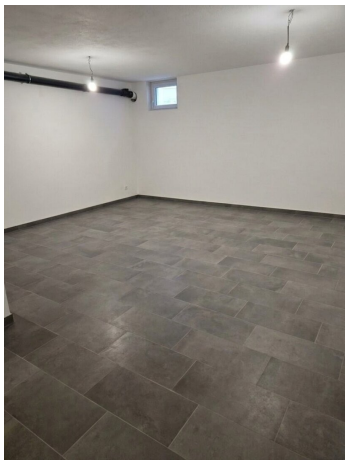




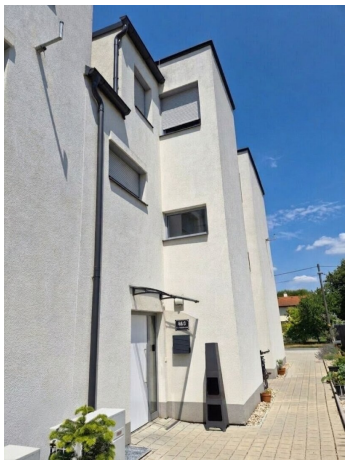


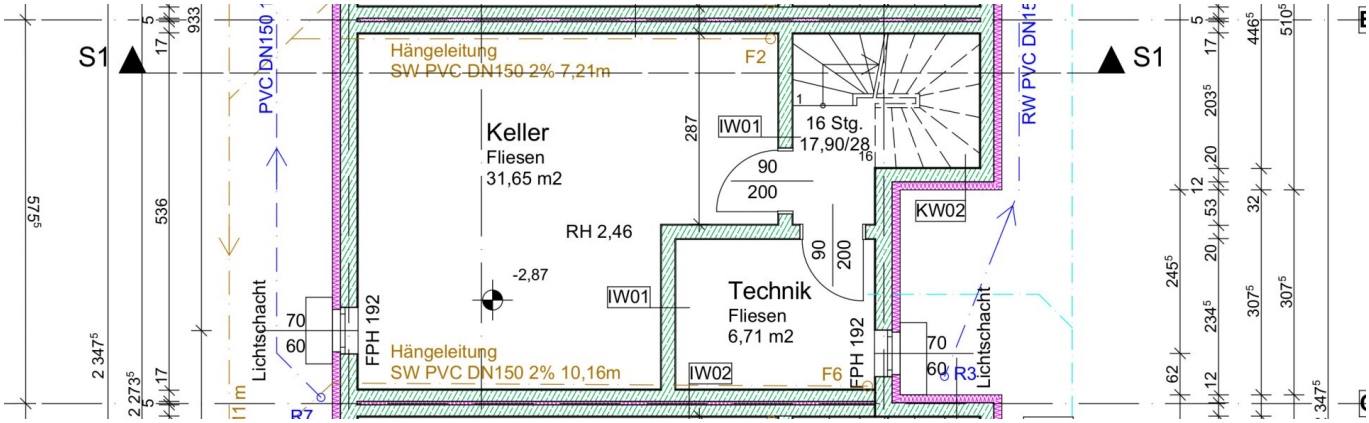


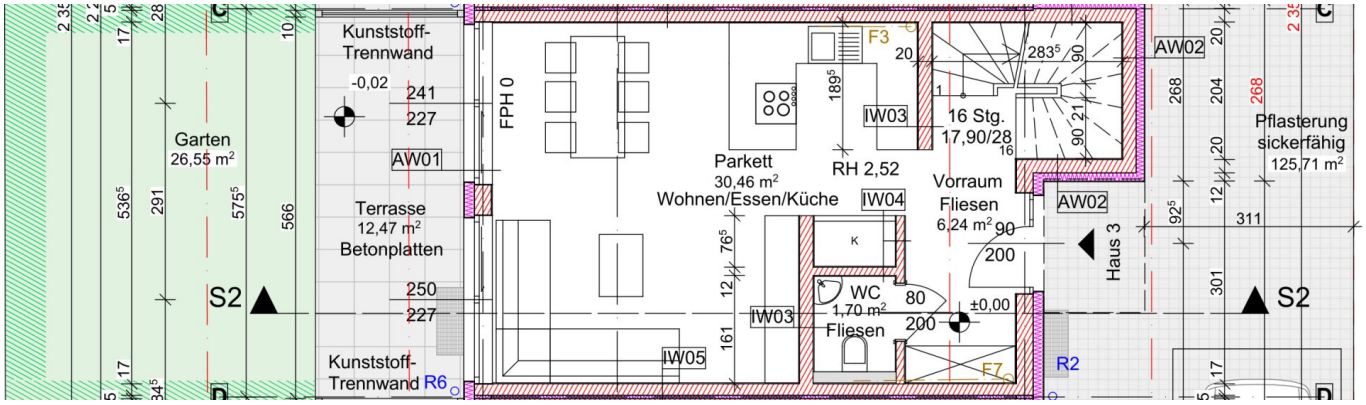


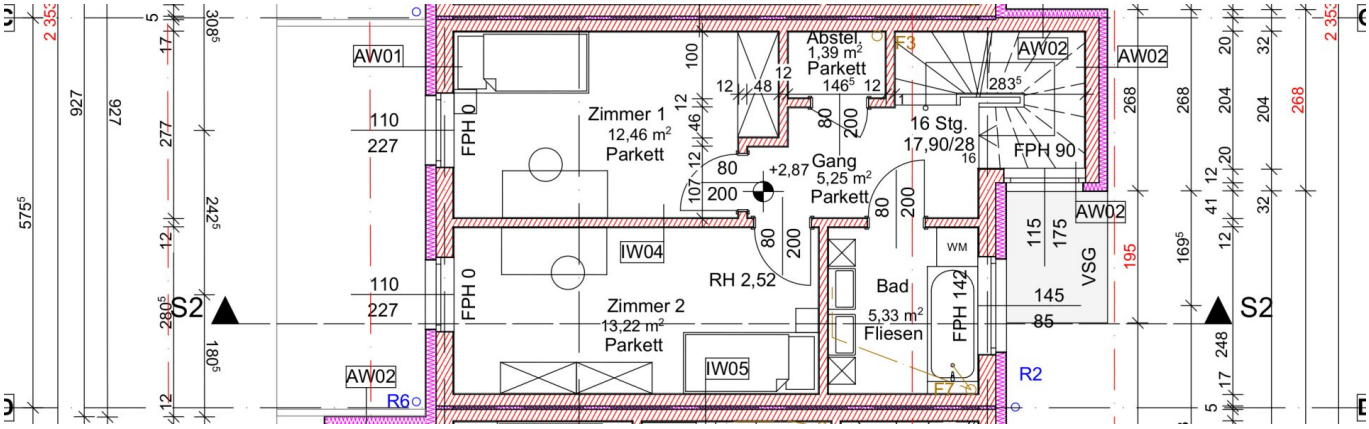


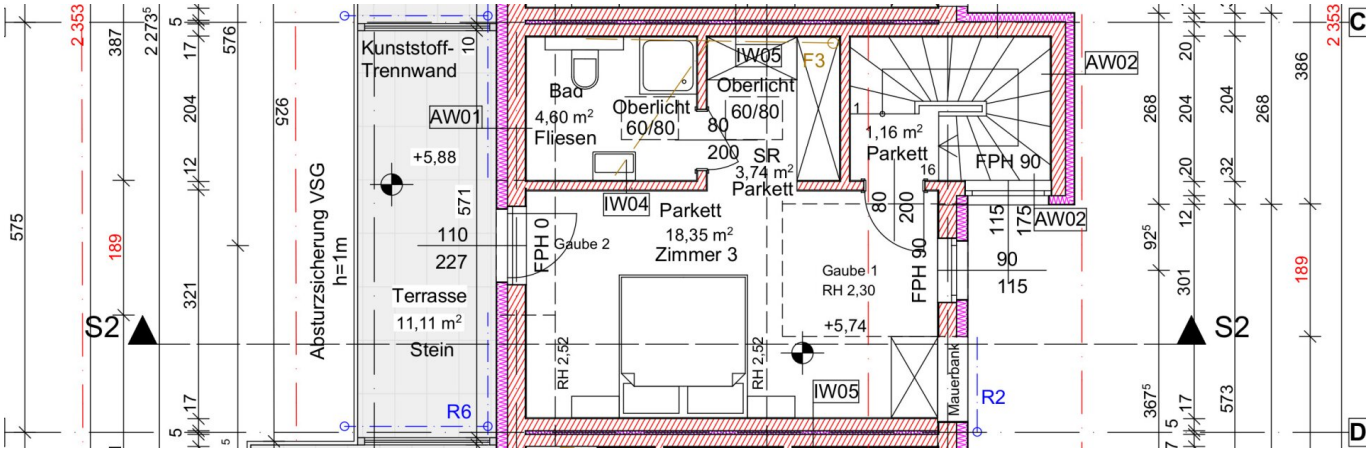





S1
S1
Hängeleitung
SW PVC DN150 2% 7,21m
F2
Keller
Fliesen
31,65 m2
287
IW01
16 Stg.
17,90/28
90
200
KW02
RH 2,46
-2,87
IW01
Technik
Fliesen
6,71 m2
90
200
70
60
FPH 192
Hängeleitung
SW PVC DN150 2% 10,16m
IW02
F6
FPH 192
70
60
R3
Lichtschacht
Lichtschacht
PVC DN150
RW PVC DN1
575
536
933
2 347
2 273
17
5
203
20
12
53
32
446
510
245
234
307
62
347


Garten
26,55 m²
Kunststoff-
Trennwand
-0,02
241
227
AW01
Terrasse
12,47 m²
Betonplatten
250
227
Kunststoff-
Trennwand
R6
S2
FPH 0
F3
IW03
Parkett
30,46 m²
Wohnen/Essen/Küche
RH 2,52
IW04
16 Stg.
17,90/28
Vorraum
Fliesen
6,24 m²
AW02
Haus 3
WC
1,70 m²
Fliesen
±0,00
IW05
F7
R2
Pflasterung
sickerfähig
125,71 m²
S2


AW01
110
227
FPH 0
Zimmer 1
12,46 m²
Parkett
Abstel.
1,39 m²
Parkett
146⁵
F3
AW02
283⁵
16 Stg.
17,90/28
16
FPH 90
Gang
5,25 m²
Parkett
+2,87
IW04
RH 2,52
WM
Bad
5,33 m²
Fliesen
FPH 142
VSG
115
175
145
85
195
Zimmer 2
13,22 m²
Parkett
IW05
AW02
R6
R2
S2
S2


Kunststoff-
Trennwand
AW01
Absturzsicherung VSG
h=1m
+5,88
Terrasse
11,11 m²
Stein
R6
Bad
4,60 m²
Fliesen
Oberlicht
60/80
IW05
F3
Oberlicht
60/80
SR
3,74 m²
Parkett
IW04
Parkett
18,35 m²
Zimmer 3
FPH 0
Gaube 2
RH 2,52
RH 2,52
Gaube 1
RH 2,30
+5,74
FPH 90
IW05
Mauerbank
R2
1,16 m²
Parkett
FPH 90
AW02
AW02
S2
S2
C
D

Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Am Ortsrand von Wien, im 22. Wiener Gemeindebezirk, wurden vier Wohnhäuser in ruhiger Siedlungslage In der Waldheimstraße erbaut. Diese hochwertig ausgestatteten Niedrigenergie -Reihenhäuser wurden mit Bedacht in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen Keller, sowie einer Terrasse im Dachgeschoß mit wunderbarer Fernsicht. Im Erdgeschoß ist der Zugang in den eigenen Garten mit Terrasse vorhanden. **KFZ Stellplätze** sind ebenfalls verfügbar.

Lage

Die Donaustadt befindet sich nördlich der **Donau** und ist mit einer Fläche von **102,34 Quadratkilometer** der **größte** Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk verfügt über das größte **Entwicklungspotential** aller Wiener Bezirke, da es noch viele unverbaute **Grünflächen** gibt. In den letzten Jahren hat sich der Bezirk aber durch die U-Bahnlinien **U1** und **U2** auch bezüglich seiner **Infrastruktur** stark weiter entwickelt; und ist dadurch perfekt an das Wiener Stadtzentrum angebunden. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen finden sich hier auch das Büro- und Wohnhochhausviertel **Donau City** und die **Seestadt Aspern**, die zu den **größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas** zählt. Der Bezirk punktet auch durch die Nähe zur **Vienna DC** sowie zur **UNO City.** Zudem beherbergt der 22. Bezirk wichtige **Naherholungs- und Naturschutzgebiete** wie die **Alte Donau** und die **Lobau,** sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds. **Sport-begeisterten** Familien bietet sich hier die Möglichkeit für Fahrradtouren oder ganze Wandertage.

Infrastruktur

Die Buslinie 86A hält in der Nähe und verbindet Sie innerhalb von wenigen Minuten mit der **U2**. Mit dem Auto erreicht man in rund 15 Minuten die **S-Bahn Station Wien Erzherzog-Karl-Straße**. Über die B3 ist man in rund 10 Minuten mit dem Auto in der **Seestadt**.

Zum Projekt

In der **Waldheimstraße im 22. Wiener Gemeindebezirk** werden vier **hochwertige niedrigenergie Reihenhäuser** in **ökologischer Ziegelmassiv**-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen **Keller**, sowie einer **Terrasse** im Dachgeschoß mit wunderbarer **Fernsicht**! Im

Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung.** Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute **elektrisch bedienbare Rollläden**.

Zum Haus

Das Haus hat eine Wohnfläche von **ca. 104 m²**, zusätzlich **ca. 39 m²** Kellerfläche, **ca. 24 m²** Terrasse, und **ca. 27 m²** Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich
- WC
- Ausgang in den Garten

Obergeschoß:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Dachgeschoß:

- Schlafzimmer

- Badezimmer
- Ausgang zur Dachterrasse

Keller:

- großer Hobbyraum
- Technikraum

Das Haus ist mit **hochwertigen Parkettböden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

Haustiere sind erlaubt!

Mietaktion: € 200,00 weniger Nettomiete pro Monat für sechs Monate! Die reguläre monatliche Gesamtbelastung beträgt **€ 2.366,55**. Während der Mietaktion beträgt sie **€ 2.146,55** pro Monat. Ab dem siebten Monat gilt wieder die reguläre Miete.

Weitere Details

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.