

**Moderne Doppelhaushälfte mit Eigengarten - 4 Zimmer, 2
Bäder, Terrasse, Carport**



Objektnummer: 5453/235

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	54,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	1.995,00 €
Kaltmiete (netto)	1.718,00 €
Kaltmiete	1.812,40 €
Betriebskosten:	94,40 €
USt.:	182,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

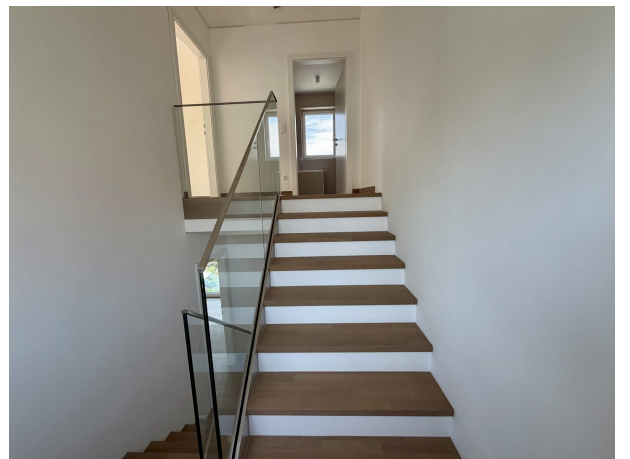


Jeanette Kaucic





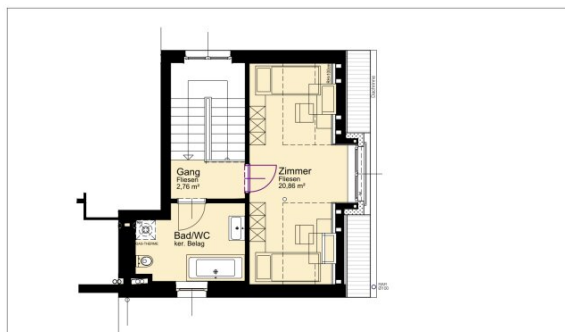












Dachgeschoß Haus 01

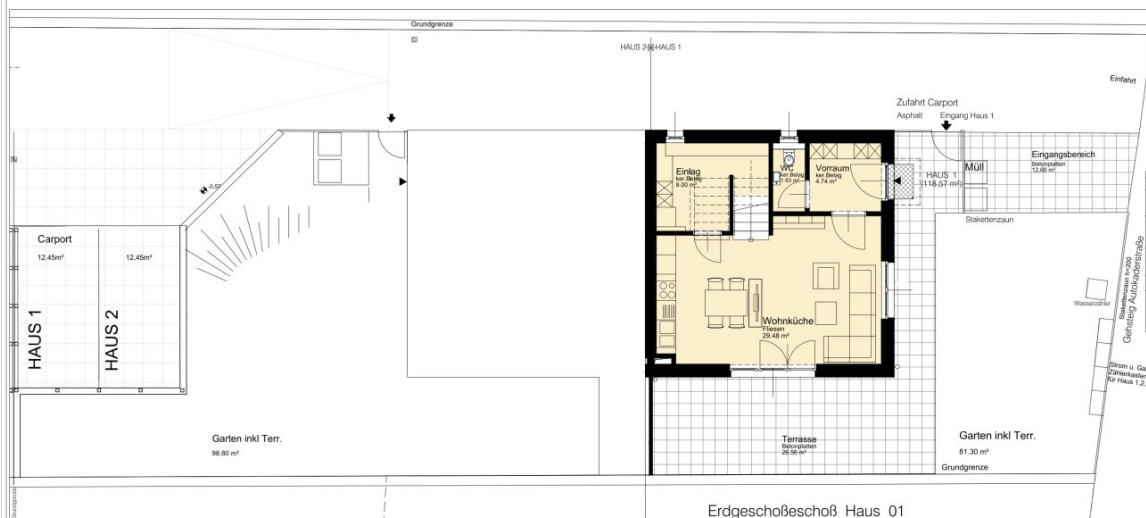


Obergeschoß Haus 01

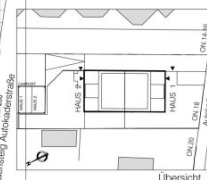
Wohnnutzflächen.

EG	
Vorraum	4.74 m²
Wohnküche	29.48 m²
Einlagenraum	8.00 m²
WC	1.93 m²
Summe EG	44.15 m²
OG	
Gang	2.76 m²
Zimmer	13.44 m²
Schrankraum	9.06 m²
Zimmer	10.23 m²
Dusche/WC	7.43 m²
Summe OG	42.97 m²
DG	
Gang	2.76 m²
Zimmer	20.88 m²
Bad/WC	7.43 m²
Summe DG	31.45 m²

Wohnnutzfl. Haus 1 118.57 m²
Garten u. Terrassenfl. 81.30 m²



Erdgeschoß Haus 01



Vermietungsplan
Haus 01

Projekt Nr 16.42
Plan Nr P 07
Maßstab 1:100
Wien, 29.04.2019

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine moderne, exklusiv ausgestattete Doppelhaushälfte in Stadtrandlage in 1210 Wien. Die **Vermietung ist auf 3 Jahre befristet** mit Option auf Verlängerung.

Die ca. 119 m² große **Doppelhaushälfte** mit Eigengarten, sonniger Westterrasse und Gerätehaus bietet die perfekte Kombination für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Im Erdgeschoss der aus 3 Etagen bestehenden Doppelhaushälfte befindet sich eine großzügige Wohnküche, ein Einlagerungsraum, ein Vorraum sowie ein WC.

Die Treppe mit elegantem Glasgeländer führt in die beiden oberen Etagen, in welchen sich jeweils ein Badezimmer mit Tageslicht, bodenebener Dusche bzw. Badewanne sowie jeweils ein WC befindet. Im Obergeschoss befindet sich weiters ein großzügiges Schlafzimmer mit Schrankraum (ca. 22,5 m²) sowie ein Zimmer mit ca. 10 m². Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres geräumiges Zimmer mit einer Fläche von ca. 21 m².

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur, eine gute öffentliche Anbindung sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Straßenbahn-Linie 26 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. In nur 15 Minuten erreichen Sie per Straßenbahn den Bahnhof Wien Floridsdorf mit der Anbindung an die U-Bahn Linie U6 sowie die Wiener S-Bahnen. Mit dem PKW sind Sie hervorragend an das Wiener Straßennetz sowie an die Donauuferautobahn A22 angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten (Billa Plus, DM, Apotheke), Schulen und Kindergarten befinden sich in naher Umgebung. Durch die ausgezeichnete Lage bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Objektinformation im Überblick:

- Doppelhaushälfte Wfl. ca. 119 m²
- Eigengarten inkl.Terrasse 81,30 m²
- Carport mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Niedrigenergiehaus in hochwertiger Ziegelmassivbauweise

- Naturnahe Stadtrandlage mit guter Infrastruktur
- Exklusive Ausstattung
- 3 Etagen
- Große Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Dusche
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- Separate Gästetoilette
- Abstellraum
- Gerätehaus
- Naherholungsgebiete Schwarzlackenu, Marchfeldkanal, Donauinsel, Bisamberg
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten
- Neuwertiger Zustand – beziehbar ab August 2026
- **Befristung: 3 Jahre** mit Option auf Verlängerung

Ausstattung:

- Moderne Einbauküche
- Elektronisches Schließsystem
- Photovoltaikanlage
- Vollklimatisierung
- Fußbodenheizung
- Raumthermostat
- Elektrische Rollläden
- Deckenleuchten
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Exklusive Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Armaturen
- Garten mit Terrasse
- Gerätehaus
- SAT-Anlage

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme per Mail an office@jkinmobilien.at oder telefonisch unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap