AB SOFORT - PROVISIONSFREI - ABSOLUTE RUHELAGE - ERSTBEZUG



Objektnummer: 7618/1029

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,54 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	214,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

















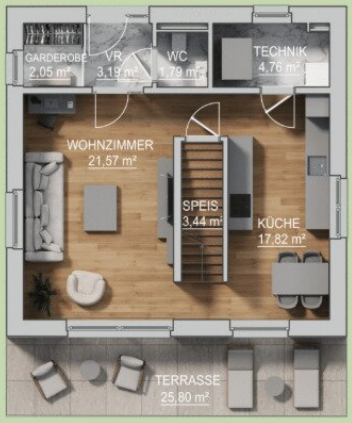






HAUS 2.4

ERDGESCHOSS



GARTEN
187,59 m²

OBERGESCHOSS



EG:

№	NAME	AREA
1	WOHNZIMMER	21,57
2	KÜCHE	17,82
3	GARDEROBE	2,05
4	WC	1,79
5	TECHNIK	4,76
6	VR	3,19
7	SPEIS	3,44
	TOTAL	54,62

OG:

№	NAME	AREA
1	ZIMMER 1	13,40
2	ZIMMER 2	9,88
3	ZIMMER 3	9,94
4	BAD 1	2,83
5	BAD 2	5,93
6	WC	1,54
7	GANG	9,07
	TOTAL	52,59

FF:

№	NAME	AREA
1	GARTEN	187,59
2	TERRASSE	25,80
3	BALKON	5,06
	TOTAL	218,45

WNFL: 107,21 m²

FF: 218,45 m²

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet auf zwei Etagen eine optimale Raumaufteilung, hochwertige Massivbauweise und einen großzügigen Eigengarten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller, zentraler Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Zusätzlich gibt es einen Vorraum, eine Garderobe, ein separates WC sowie einen Technikraum und eine praktische Speisekammer.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die flexible Wohnmöglichkeiten benötigen. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Der Gang ist großzügig gestaltet und bietet Platz für Stauraum oder Arbeitsbereiche.

Ein Doppelstellplatz für zwei PKW ist dem Haus zugeordnet. Die Kosten dafür betragen 100€ pro Monat brutto für beide Parkplätze.

!!! Bitte beachten Sie: Einige der beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen zur besseren Vorstellung des möglichen Zustands.

Highlights

- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster
- Helle Wohnräume
- Privater Garten & Terrasse
- Stellplatz optional anmietbar

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Provisionsfrei

2300 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten und 2 Parkplätze. Strom, Heizkosten und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at

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 <6.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap