

**Modernes Neubau 4-Zi. Einfamilienhaus mit Garten,
Balkon & Terrasse in 1190 Wien zu mieten!**



Objektnummer: 7939/2300163332

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.850,00 €
Kaltmiete (netto)	2.850,00 €
Kaltmiete	2.850,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

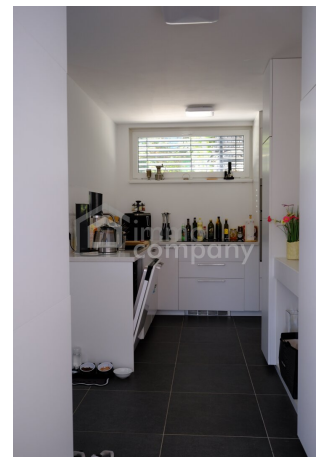


Manuel Lunardi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



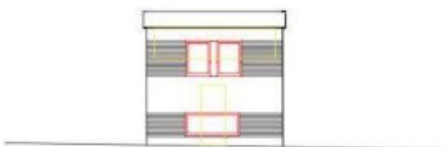
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



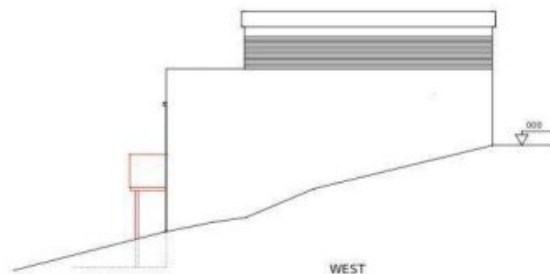
ÖSTEN



NORDEN



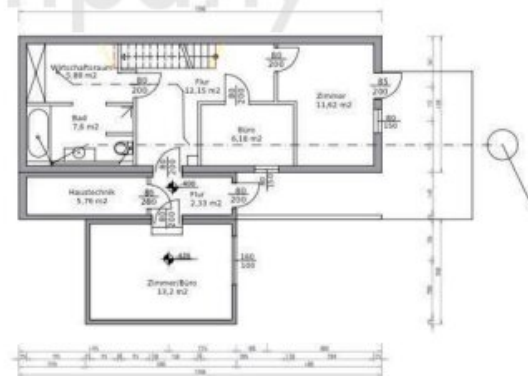
SÜDEN



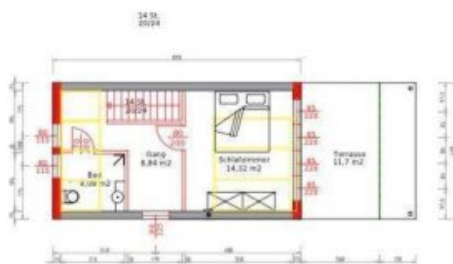
WEST



SCHNITT 1



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OG

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk Wiens – ein neuwertiges Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 130 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie und verbindet modernen Komfort mit seiner erstklassigen Lage und dem wunderschönen Fern- und Grünblick schafft dieses Haus eine besondere Wohnatmosphäre und lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein.

Das Haus verfügt über 4 helle und freundliche Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Drei separate WCs und zwei Badezimmer sorgen für höchsten Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag. Eines der Bäder ist mit Fenster, Badewanne und Dusche ausgestattet und garantiert Wohlfühlmomente in elegantem Ambiente.

Aufteilung:

- 4 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Keller mit Büro-/Abstellraum sowie Potenzial für ein drittes Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Terrasse
- Nordbalkon

- Garten
- Sauna

Die hochwertige Ausstattung umfasst Parkettböden, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Die großzügige Terrasse, der Garten mit Sauna und der schöne Grünblick schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.

Auch ohne Klimaanlage bleibt das Haus in den Sommermonaten angenehm temperiert und bietet ein komfortables Raumklima.

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser werden separat verrechnet und liegen erfahrungsgemäß bei etwa € 100 monatlich, abhängig vom Verbrauch.

Ein praktisches Extra ist die private E-Ladestation direkt beim Haus. Lediglich zu beachten ist, dass der dazugehörige Stellplatz nach 19:00 Uhr nicht dauerhaft als Parkplatz genutzt werden kann. Eine Parkmöglichkeit befindet sich jedoch nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, internationaler Schule, Kindergärten, Ärzten, Apotheken, Supermärkten und einer guten Busanbindung.

Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine hervorragende Infrastruktur – perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause im 19. Bezirk wartet auf Sie!

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

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap