SQ -EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN & TERRASSE – GROSSZÜGIGES WOHNEN IN 1220 WIEN



Objektnummer: 22359

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m²
Nutzfläche:	181,00 m²
Gesamtfläche:	181,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	35,00 m²
Gesamtmiete	2.870,00 €
Kaltmiete (netto)	2.870,00 €
Kaltmiete	2.870,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7



































Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine moderne und großzügig geschnittene Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Auf einer Wohnfläche von ca. **181 m²** und zwei Wohnebenen bietet das Haus ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot mit insgesamt **5 Zimmern**, einer weitläufigen Wohnküche, mehreren Schlafräumen sowie zwei Badezimmern.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine besonders angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die **private Terrasse und in den gepflegten Garten** – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Abende mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen der eigenen Grünfläche.

Im Obergeschoss befinden sich unter anderem **drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer**. Durch die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich eignet sich das Haus hervorragend für Familien sowie für Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Haus wird **teilmöbliert** vermietet und verbindet modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und hoher Wohnqualität.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer
- direkter Ausgang auf die Terrasse

- privater Garten

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- weitere großzügige Wohn-/Nutzflächen

Zusätzliche Flächen und Stauraum stehen durch einen **Keller sowie einen Abstellraum** zur Verfügung.

AUSSTATTUNG

Die Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihre umfangreiche Ausstattung:

- ca. **181 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer**
- großzügige Terrasse
- privater, gepflegter Garten
- offene Einbauküche
- hochwertige **Bosch-Elektrogeräte**

- Induktionskochfeld
- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Weinkühlschrank
- Waschmaschine
- Kamin
- Heiz- und Kühlsystem über Boden und Wände
- 2 Badezimmer
- Keller
- Abstellraum
- teilweise möbliert
- eigener Parkplatz

MIETKONDITIONEN

- **Gesamtmiete:** € 2.870,– monatlich inkl. BK und USt.
- Kaution: 3 BMM

Kontakt

Arkadi Moullaev, BA

? E-Mail: moullaev@stadtquartier.at

? Telefon: 0676 844 299 202

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap