

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



**Objektnummer: 22359**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7













# Objektbeschreibung

## OBJEKTDESCHEIBUNG

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

Auf einer Wohnfläche von ca. **181 m<sup>2</sup>** 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.
- Kautions: 3 BMM

## **Kontakt**

**Arkadi Moullaev, BA**

? E-Mail: [moullaev@stadtquartier.at](mailto: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