

Modernes Doppelhaus in Niedrigenergiebauweise – Grünruhelage nahe Mühlwasser



Objektnummer: 4356/601

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,37 m ²
Nutzfläche:	156,45 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,64 m ²
Keller:	36,06 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.390,00 €
Kaltmiete	2.390,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

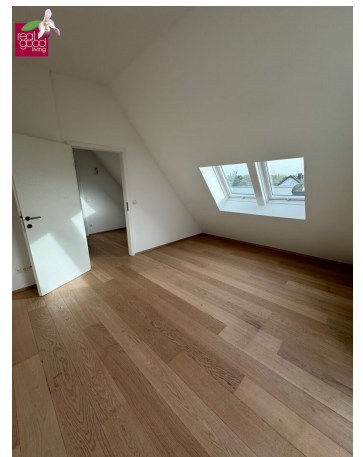
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

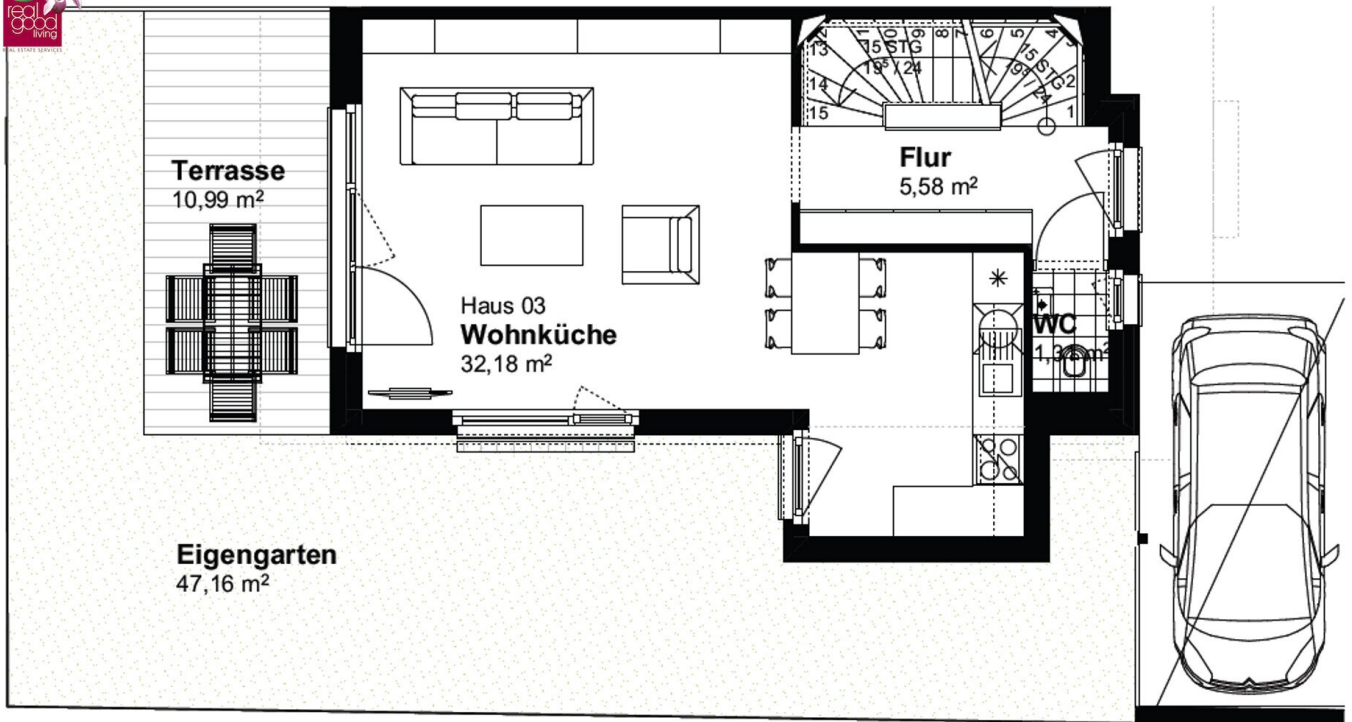


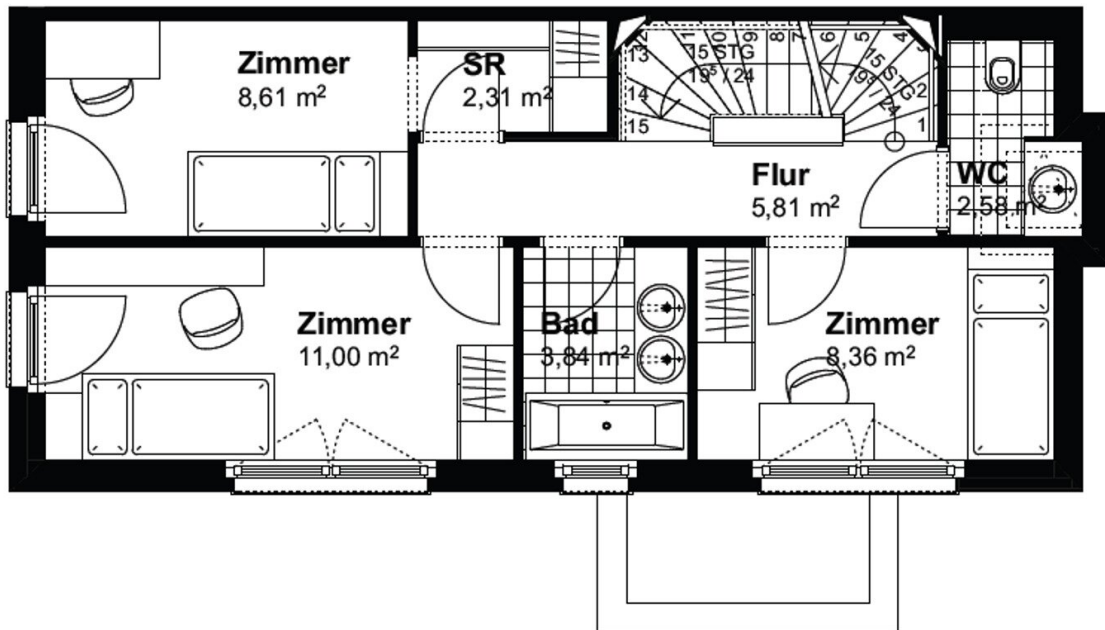
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

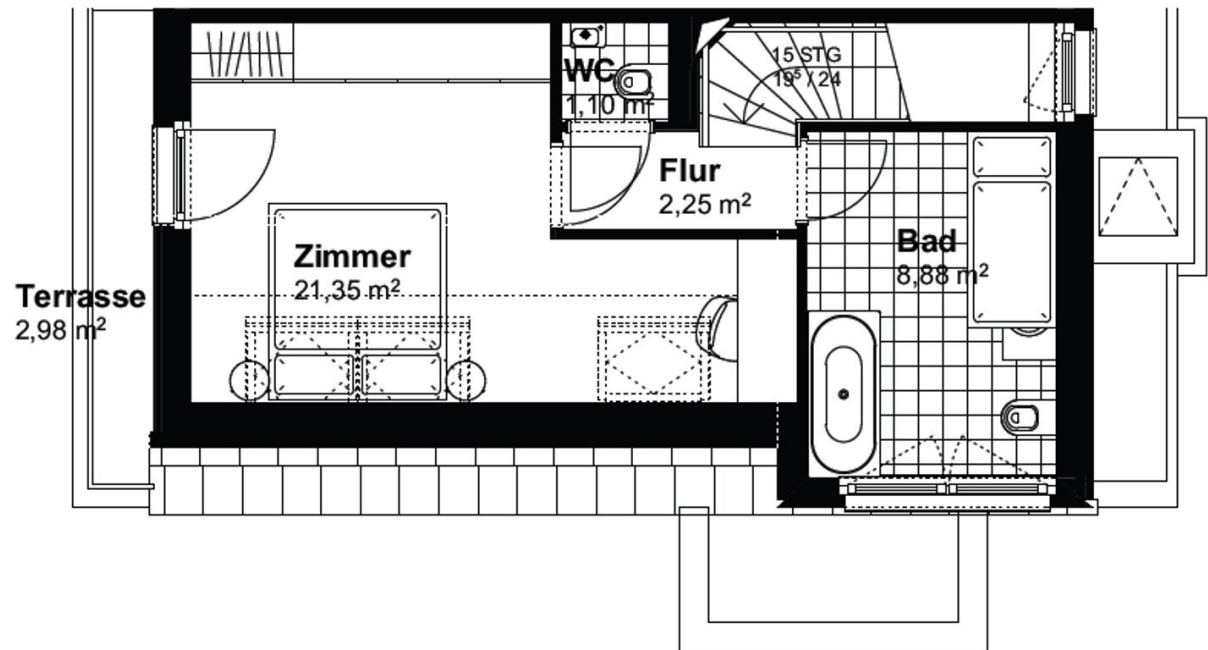
termin zur

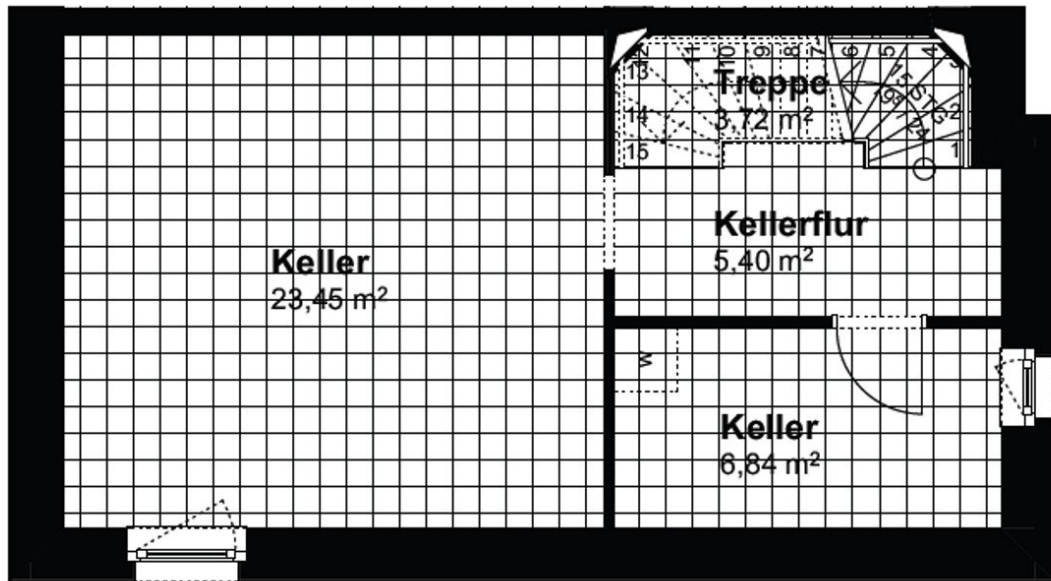












Objektbeschreibung

Modernes Haus mit Garten & Terrasse in absoluter Grünruhelage nahe Mühlwasser

1220 Wien | ca. 120,50 m² oberirdische Fläche | Garten | Terrassen | Vollkeller | KFZ-Stellplatz

In herrlich ruhiger und grüner Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks, nur unweit des beliebten Naherholungsgebietes **Mühlwasser**, gelangt dieses moderne Haus zur Vermietung.

Das in **Ziegelmassiv- und Niedrigenergiebauweise** errichtete Haus verbindet zeitgemäße Architektur mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger technischer Ausstattung. Auf mehreren Ebenen stehen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zur Verfügung.

Die Flächen im Überblick

Das Haus verfügt über folgende Ebenen:

- **Kellergeschoss:** ca. 41,15 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 40,83 m²
- **Obergeschoss:** ca. 44,59 m²
- **Dachgeschoss:** ca. 35,08 m²
- **Oberirdische Fläche:** ca. 120,50 m²
- **Gesamtfläche inkl. Keller:** ca. 161,65 m²

Zusätzlich stehen eine **Gartenfläche von ca. 44,82 m²**, **Terrassenflächen von insgesamt ca. 14,56 m²** sowie ein **KFZ-Stellplatz mit ca. 12,50 m²** zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit moderner, offen gestalteter Komplettküche. Von hier gelangen Sie direkt in den privaten Garten. Eine separate Toilette ergänzt diese Wohnebene.

Obergeschoss

Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken sowie eine separate Toilette. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren Schlafbereich sowie Platz für einen Arbeits- oder Homeofficebereich. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Eine separate Toilette sowie die angrenzenden Außenflächen runden diese Ebene ab.

Kellergeschoss

Mit rund **41 m² zusätzlicher Fläche** bietet der Keller reichlich Platz. Hier befinden sich Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikbereiche.

Ausstattung

Das Haus überzeugt unter anderem durch:

- Ziegelmassiv- und Niedrigenergiebauweise
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Eichenparkettböden
- Feinsteinzeug
- großzügige französische Fenster
- moderne Einbauküche
- Eigengarten

- Terrassenflächen
- Vollunterkellerung
- KFZ-Stellplatz direkt beim Haus

Wohnen zwischen Stadt und Natur

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Donaustadt. Das nahe gelegene **Mühlwasser** bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und macht die Umgebung besonders attraktiv für Menschen, die Natur und Ruhe schätzen, ohne auf Wien verzichten zu wollen.

Konditionen

Bruttomiete derzeit: € 2.390,- monatlich

Kaution: € 7.170,-

KFZ-Stellplatz im Mietpreis inkludiert

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und viel Grün miteinander verbinden möchten.

Fordern Sie jetzt Ihr persönliches Exposé an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Kontakt

Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen, aussagekräftige Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich unter Angabe vollständiger Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer bearbeitet werden können.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir unterstützen Sie professionell bei der erfolgreichen Vermarktung Ihrer Immobilie – von der

fundierten Marktwertermittlung über die maßgeschneiderte Vermarktungsstrategie bis hin zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Kontaktieren Sie uns gerne für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Alle Angaben basieren auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und erfolgen ohne Gewähr.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap