Modernes Doppelhaus zur Miete: 4 Zimmer, 117 m², Garten, Stellplatz, 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 m²
Nutzfläche:	156,45 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,64 m²
Keller:	36,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,79
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







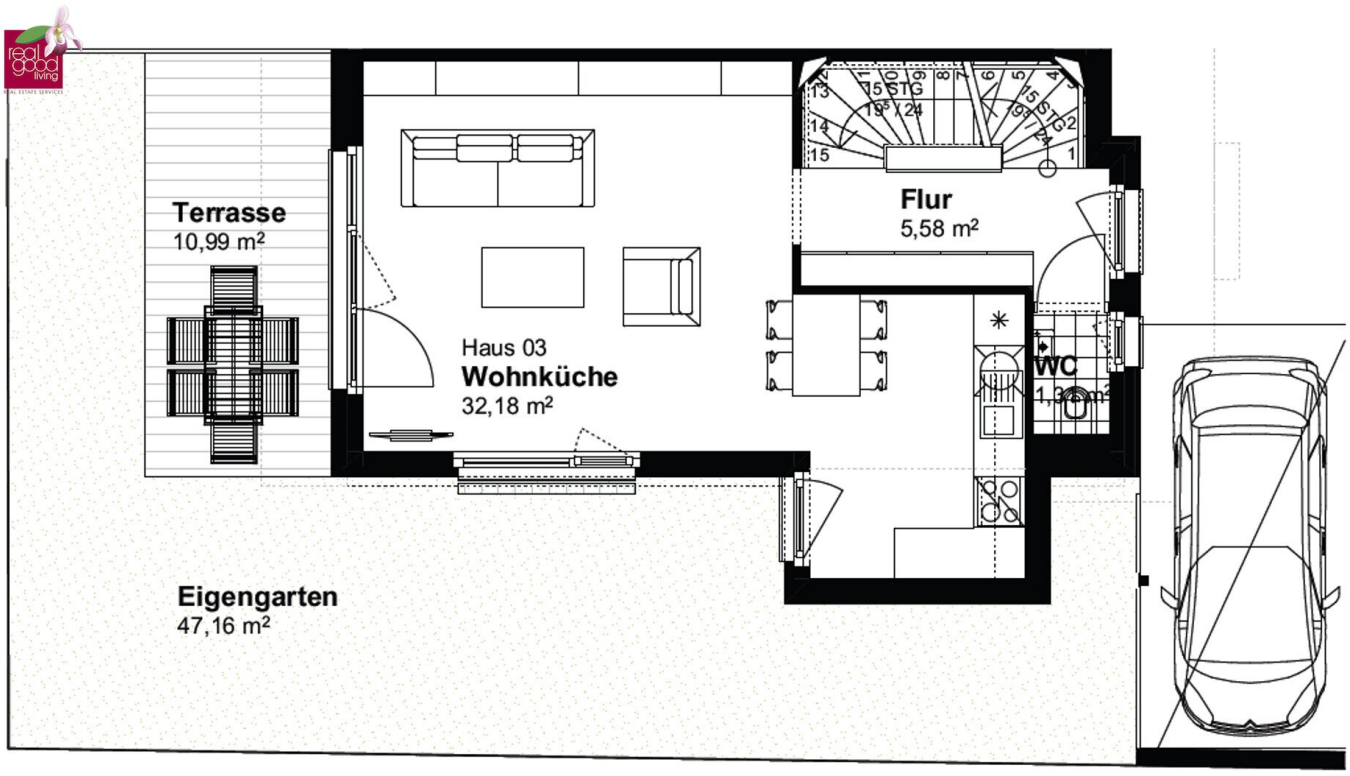


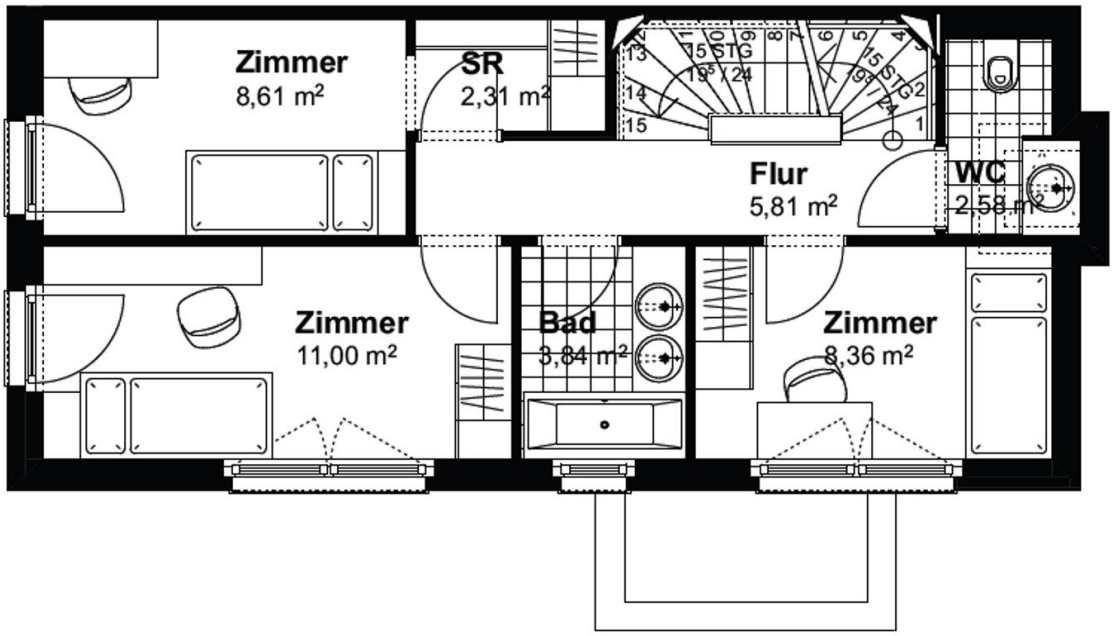


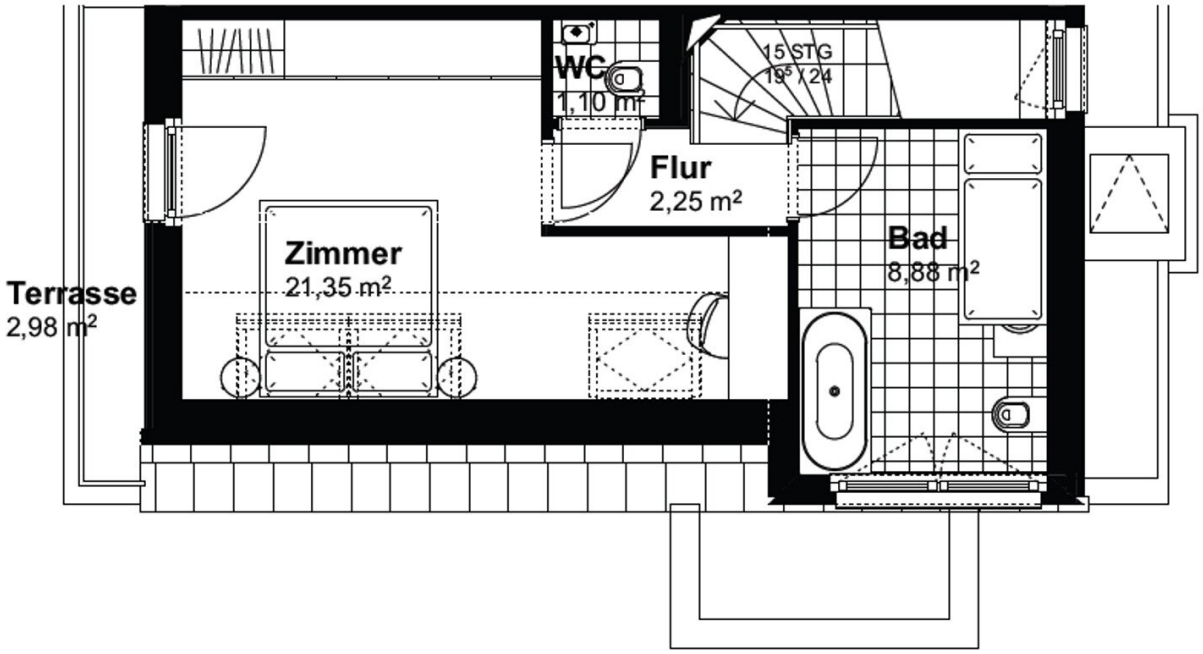


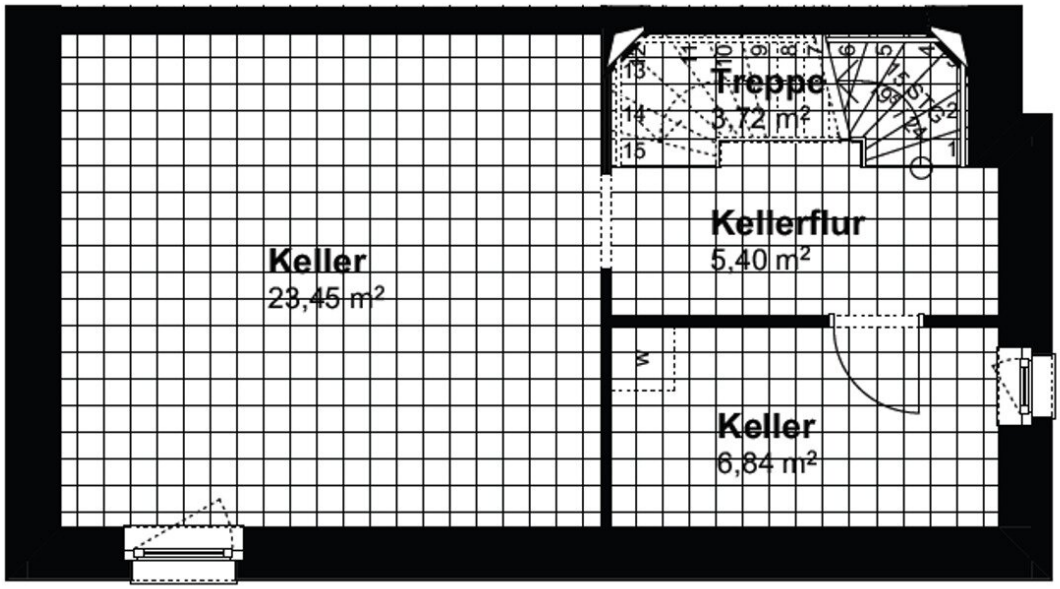





Terrasse
10,99 m²
Haus 03
Wohnküche
32,18 m²
Flur
5,58 m²
WC
1,30 m²
Eigengarten
47,16 m²


Zimmer
8,61 m²
SR
2,31 m²
75 STG
19⁵ / 24
15 STG
19 / 24
Flur
5,81 m²
WC
2,58 m²
Zimmer
11,00 m²
Bad
3,84 m²
Zimmer
8,36 m²


WC
1,10 m²
15 STG
19 / 24
Flur
2,25 m²
Zimmer
21,35 m²
Bad
8,88 m²
Terrasse
2,98 m²


Keller
23,45 m²
Treppe
3,72 m²
Kellerflur
5,40 m²
Keller
6,84 m²

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Grünlage der Donaustadt, nur wenige Minuten vom Mühlwasser und der Lobau entfernt. Auf drei Wohnebenen mit 4 Zimmern und offenem Wohn- und Essbereich, eigenem Garten, Terrasse, Balkon und Vollkeller. Ideal für Familien oder alle, die Platz fürs Homeoffice brauchen.

Die Eckdaten

- Bruttomiete: € 2.390,– monatlich, KFZ-Stellplatz inklusive
- Wohnfläche ca. 117 m², Nutzfläche ca. 156 m²
- 4 Zimmer plus offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- 2 Badezimmer, 3 getrennte WCs
- Garten ca. 53 m², Terrasse ca. 10 m², Balkon ca. 3 m²
- Keller ca. 36 m²
- Verfügbar ab 01.12.2026
- Mietdauer: bis zu 5 Jahre, mit Option auf Verlängerung
- Kaution: € 7.170,–
- Energieausweis (gültig bis 27.11.2028): HWB 32,6 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,79 (Klasse A)

Ausstattung

- Ziegelmassivbauweise mit 17 cm Fassadendämmung
- Dreifach-Verglasung, elektrische Rollläden
- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Eichenparkett und Feinsteinzeug
- Offene Küche mit großem Wohn- und Essbereich
- Gute Sommertauglichkeit
- Viel Abstellfläche, Vollkeller

Raumaufteilung

- Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zu Terrasse und Garten, Eingangsbereich, WC
- Obergeschoss: drei separate Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken, WC, Abstellraum
- Dachgeschoss: großes Zimmer (Schlafzimmer oder Homeoffice), zweites Bad, WC, Zugang zum Balkon
- Keller: ca. 36 m² für Lager, Hauswirtschaft oder Hobby

Lage

Ruhige, naturnahe Wohnlage im 22. Bezirk. Mühlwasser und Lobau laden zum Spazieren, Radfahren und Laufen ein. Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im

weiteren Umfeld. Mit dem Bus erreichen Sie das öffentliche Netz, über dieses auch U-Bahn und S-Bahn. Mit dem Auto sind Sie über die Straßen der Donaustadt gut angebunden.

Besichtigung

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer, dann melden wir uns mit weiteren Unterlagen und einem Besichtigungstermin.

Bruno Franz, RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten.

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