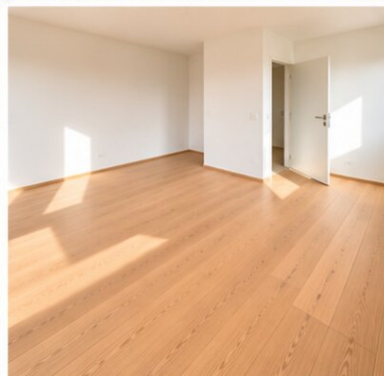


**5 ZIMMER | MODERNES DOPPELHAUS MIT GARTEN & 2
TERRASSEN | NAHE MÜHLWASSER | PARKPLATZ
INKLUSIVE**



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



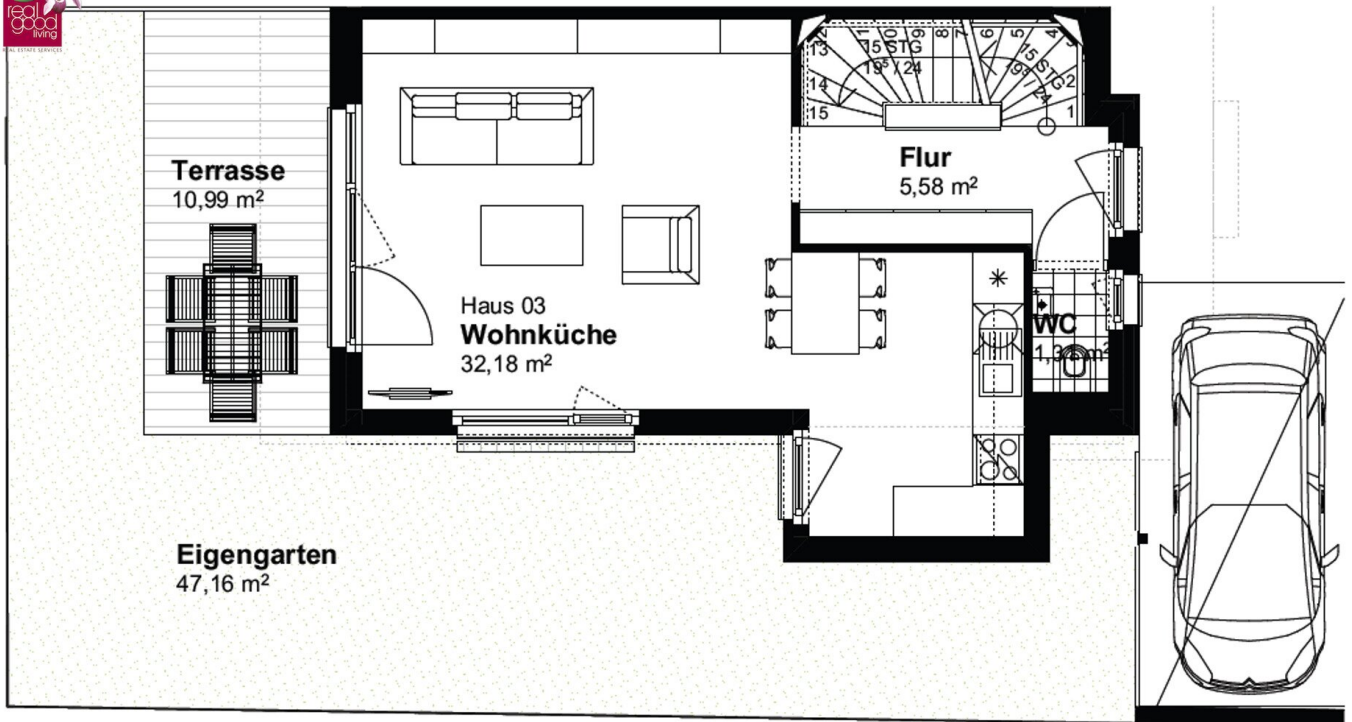
Bruno Franz

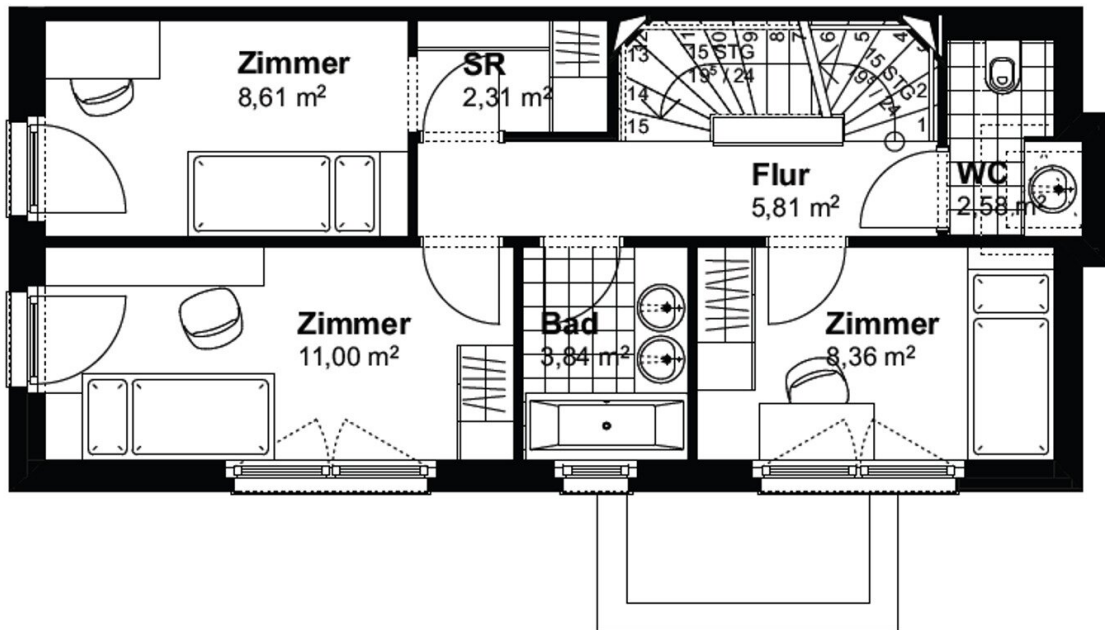
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

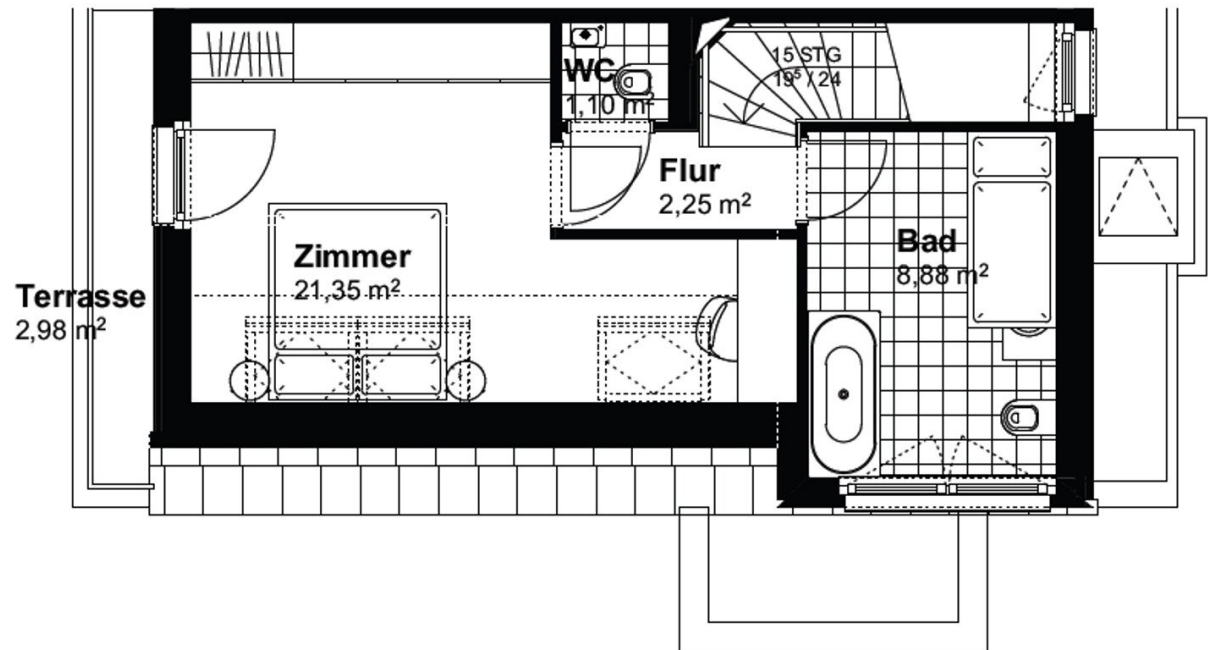


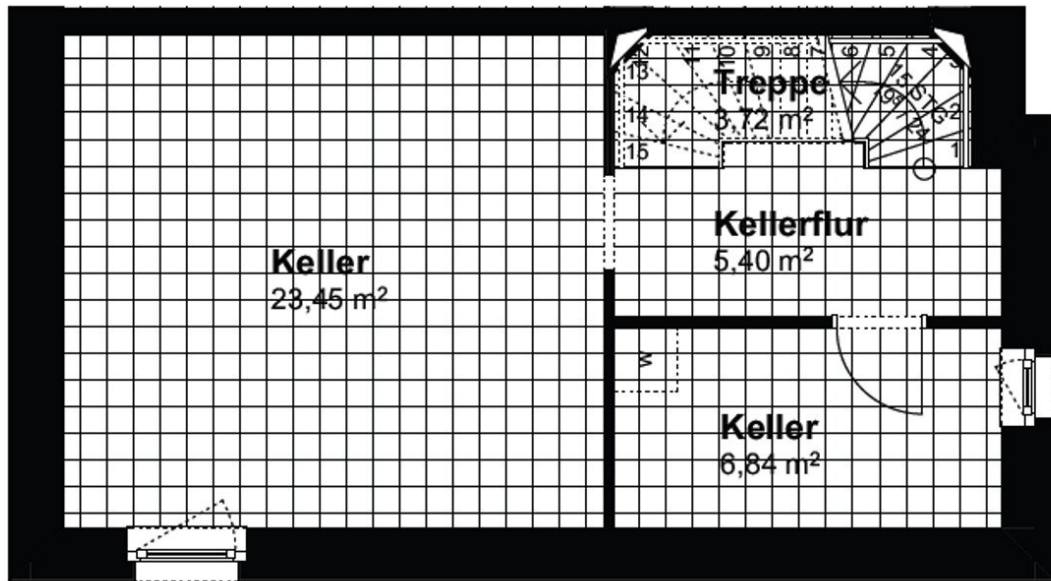












Objektbeschreibung

1220 Wien – Donaustadt | Angoraweg | Grünruhelage

Modern wohnen. Natur genießen. Zuhause ankommen.

Diese attraktive Doppelhaushälfte nahe dem beliebten Mühlwasser bietet großzügigen Wohnkomfort, einen privaten Garten und hochwertige Ausstattung auf drei Wohnebenen.

Mit rund 120,50 m² oberirdischer Fläche, fünf Zimmern, zwei Badezimmern, zwei Terrassen und einem vollständig ausgebauten Keller überzeugt das Haus durch eine familienfreundliche Raumaufteilung.

Besonderes Plus: Ein eigener KFZ-Stellplatz ist bereits im Mietpreis enthalten!

IHRE HIGHLIGHTS

? 5 Zimmer – ideal für Familien und Homeoffice

? Ca. 120,50 m² oberirdische Fläche

? Ca. 161,65 m² Gesamtfläche inklusive Keller

? Private Gartenfläche

? 2 Terrassen mit insgesamt ca. 14 m²

? Großzügige Wohnküche mit ca. 32 m²

? 4 separat nutzbare Zimmer

? 2 Badezimmer und separate Toiletten

? Eichenparkett und Feinsteinzeug

? Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe

? Elektrische Rollläden

? Energieeffiziente Ziegelmassivbauweise

? Vollunterkellerung mit ca. 41 m²

? Eigener Parkplatz inklusive

? Ruhige Wohnlage nahe Mühlwasser und Lobau

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss: Helle Wohnküche mit direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten, Eingangsbereich und separate Toilette.

Obergeschoss: Drei separat begehbare Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, separate Toilette und Abstellraum.

Dachgeschoss: Großzügiges Zimmer mit ca. 21,35 m², eigenes Badezimmer, separate Toilette und zweite Terrasse.

Keller: Rund 41 m² zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lagerung oder Hauswirtschaft.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage am Angoraweg vereint naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Wiener Donaustadt.

Das beliebte Mühlwasser, die Lobau und zahlreiche Grünflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im weiteren Wohnumfeld.

Über das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Straßenverbindungen der Donaustadt ist auch die Wiener Innenstadt erreichbar.

MIETKONDITIONEN

Monatliche Bruttomiete: € 2.390,-

Kaution: € 7.170,-

Parkplatz: bereits inklusive

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Bitte übermitteln Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer.

Alle Angaben laut Eigentümer, 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