.+++Modernes Doppelhaus in Grünruhelage von Floridsdorf – 6 Zimmer | Garten | Terrasse | 2 PKW-Stellplätze+++



Objektnummer: 14108

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,65
Gesamtmiete	3.400,00 €
Kaltmiete (netto)	3.100,00 €
Kaltmiete	3.400,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

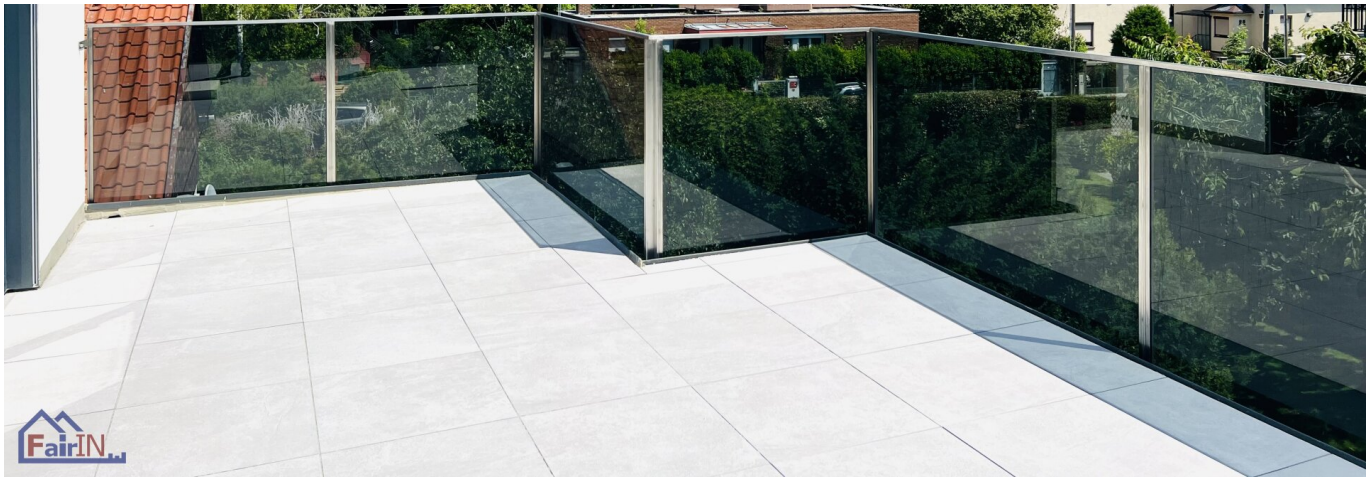
Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































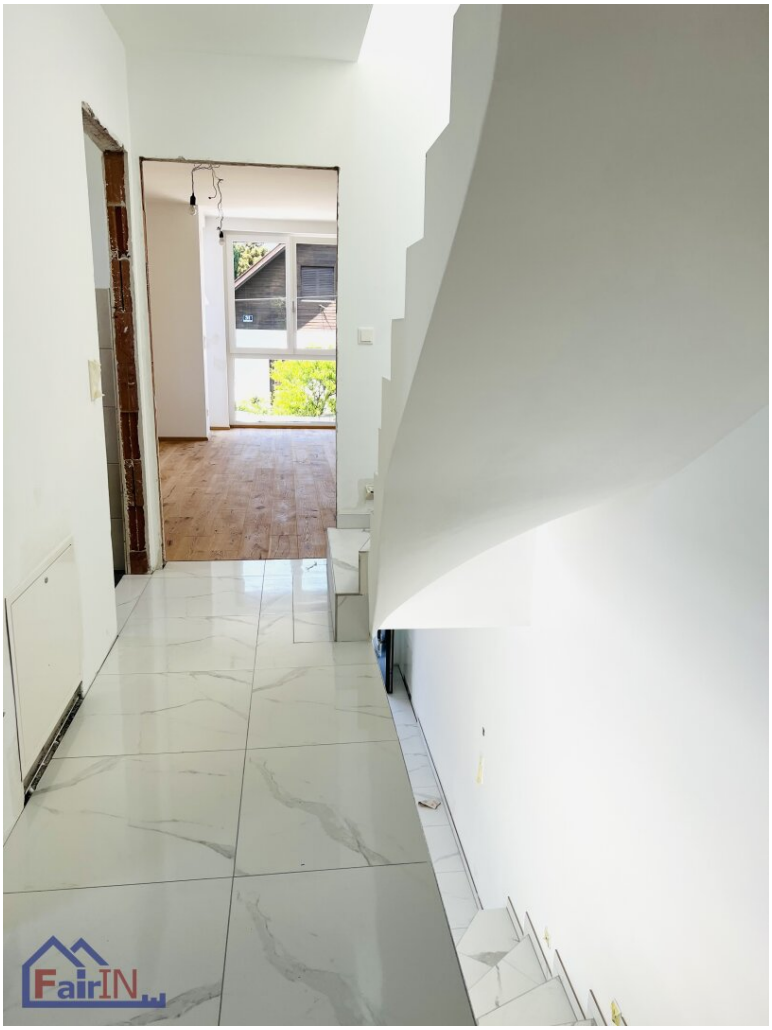










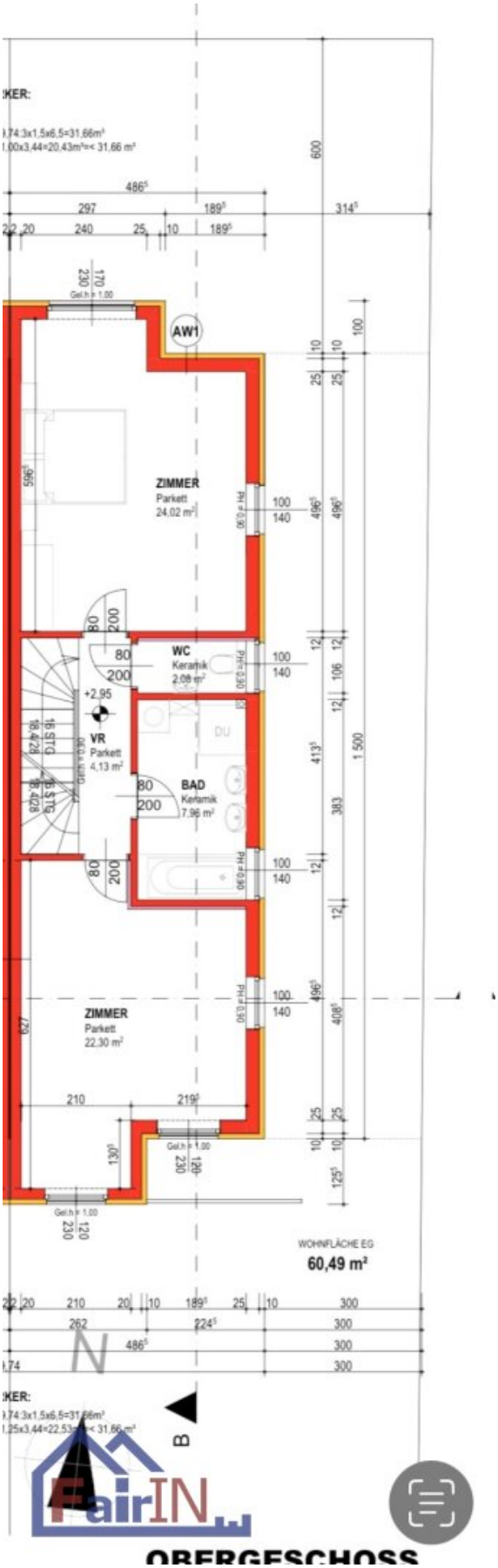




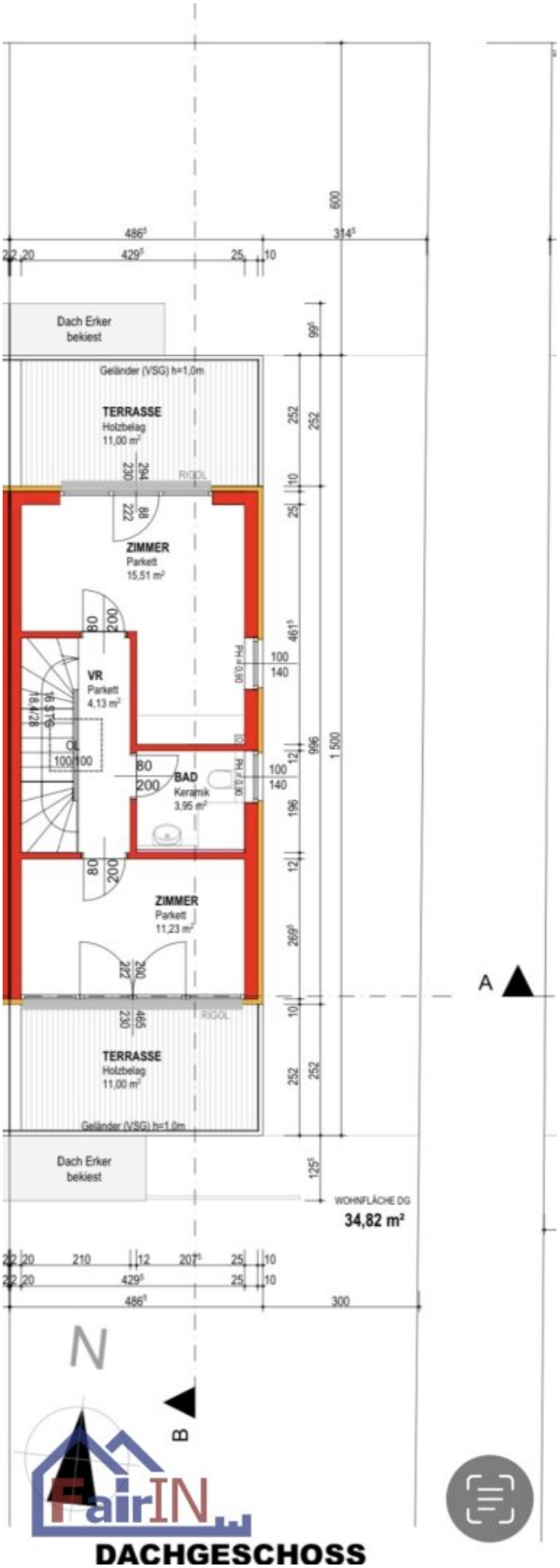




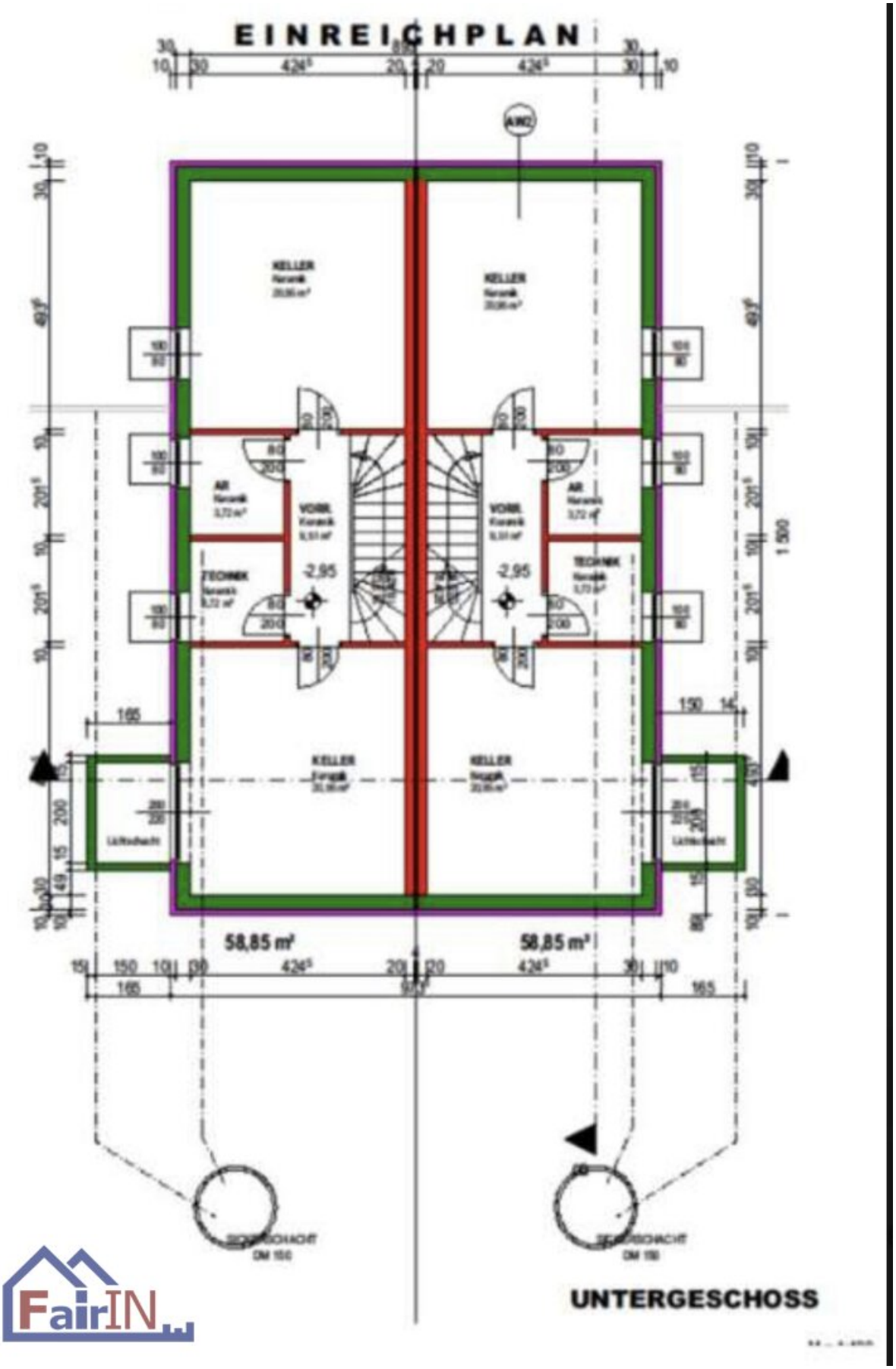

B
+0,75
SCHIEBETOR
ZUFAHRT PFLASTERSTEINE
BÖSCHUNG
RASENFLÄCHE 15,08 m²
ZUGANG PFLASTERSTEINE
-0,02
±0,00
WC Keramik 2,50 m²
VORR. Keramik 10,66 m²
±0,00 =5,40 Wr. Null
155,53 m²
WOHNBEREICH Parkett 44,67 m²
Lichtschacht
WOHNFLÄCHE EG
60,22 m²
81,74 m²
TERRASSE Plattenbelag im Sandbett verlegt 16,02 m²
N
RASENFLÄCHE
bestehende Mauer an der Grundstücksgrenze
FairIN
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS


EINREICHPLAN
KELLER
KELLER
AR
VORR.
TECHNIK
-2,95
KELLER
KELLER
58,85 m²
58,85 m²
UNTERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und grünen Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese moderne, im Jahr 2022 errichtete Doppelhaushälfte mit großzügiger Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Auf rund **150 m² Wohnfläche**, verteilt auf mehrere Ebenen, bietet die Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept mit insgesamt sechs Zimmern, das sich ideal für Familien sowie für anspruchsvolle Mieter eignet, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und großzügiges Wohnen legen.

Besondere Highlights sind der private Garten, die ca. 15 m² große Terrasse sowie die ca. 22 m² große Loggia. Die großzügigen Außenflächen schaffen zusätzlichen Freiraum und laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Die hochwertige DAN-Einbauküche, edle Echtholzböden, Fußbodenheizung sowie dreifachverglaste Internorm-Fenster unterstreichen den modernen Wohnstandard.

Zwei PKW-Stellplätze und ein eigener Kellerbereich runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie steht ab dem 01.01.2027 zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights

- Baujahr 2022 – moderner Neubau
- Ca. 150 m² Wohnfläche
- Ca. 230 m² Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- Privater Garten
- Terrasse mit ca. 15 m²
- Loggia mit ca. 22 m²

- Hochwertige DAN-Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Internorm-Fenster
- Hochwertige Echtholzböden und Fliesen
- Zwei Badezimmer
- Separates WC
- Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutzflächen
- Zwei PKW-Stellplätze
- Ruhige Wohnlage im Grünen

Raumaufteilung

Kellergeschoss

- Ein zusätzliches Zimmer
- Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Technikraum

Erdgeschoss

- Großzügiger Eingangsbereich
- Moderne Wohnküche mit hochwertiger DAN-Einbauküche
- Heller und offener Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zum Garten und zur Terrasse

1. Obergeschoss

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils ca. 25 m²

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC

2. Obergeschoss

- Zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Zugang zur ca. 22 m² großen Loggia

Lage & Infrastruktur

Ruhig wohnen, die Natur genießen und dennoch die Vorzüge der Großstadt nutzen.

Die Immobilie befindet sich in der Achardgasse im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre in einer grünen Umgebung.

Zahlreiche Grünflächen in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien.

Insbesondere Familien profitieren von der ruhigen Wohnlage und den nahegelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen.

Bushaltestellen sowie ein Kindergarten befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für die ganze Familie.

Fazit

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint **großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Grünlage** im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk.

Mit sechs Zimmern, Garten, Terrasse, Loggia und zwei PKW-Stellplätzen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter **:**

+43699166 00 166

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: 0699/ 166 00 166

E-Mail: ib@fairin.at

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbahrung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Mieters als auch des Vermieters.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 WienSchwenkgasse 31

Telefon : +43 1 952 75 13

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap