Helle 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse und Eigengarten in ruhiger Lage



Objektnummer: 120984

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Betz-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	211,60 m²
Gesamtfläche:	211,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	95,16 m²
Keller:	3,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.472,94 €
Kaltmiete	1.817,28 €
Betriebskosten:	344,34 €
USt.:	181,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



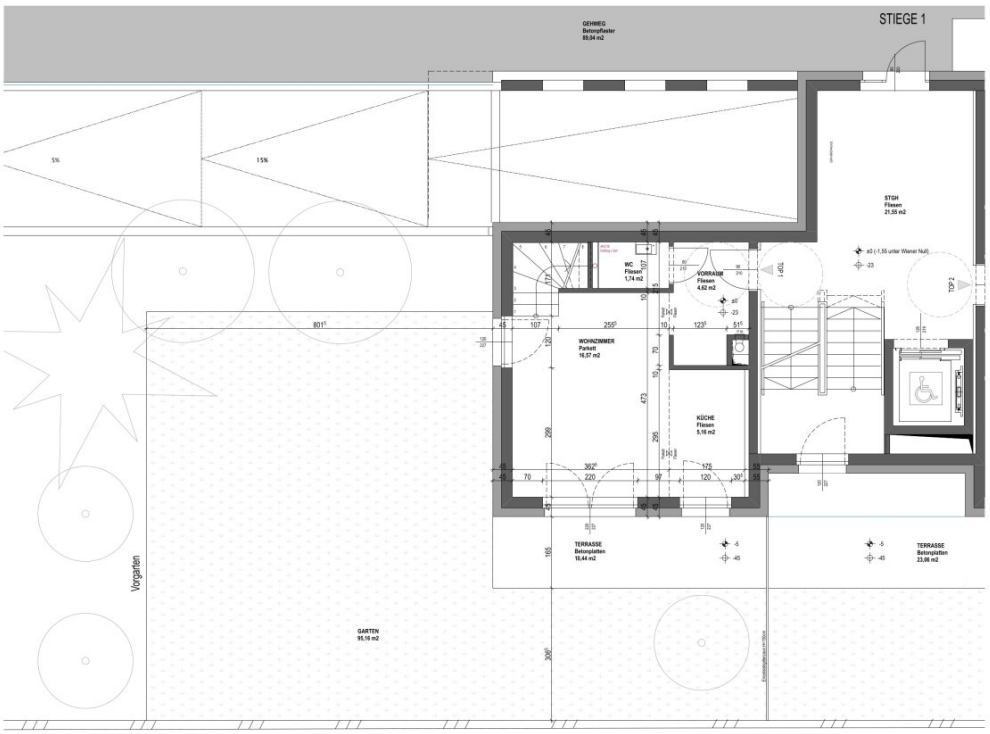










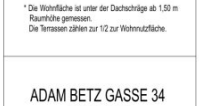


BEMERKUNGEN

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.
Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca. Angaben und können aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung ändern.
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung.

BAUTRÄGER

MW IMMOBILENENTWICKLUNG GMBH
Babenbergerstrasse 24
A-2531 Gaaden bei Mödling
Tel. +436606369100
Fax.+43223720785
Mail: office@mwgmbh.com



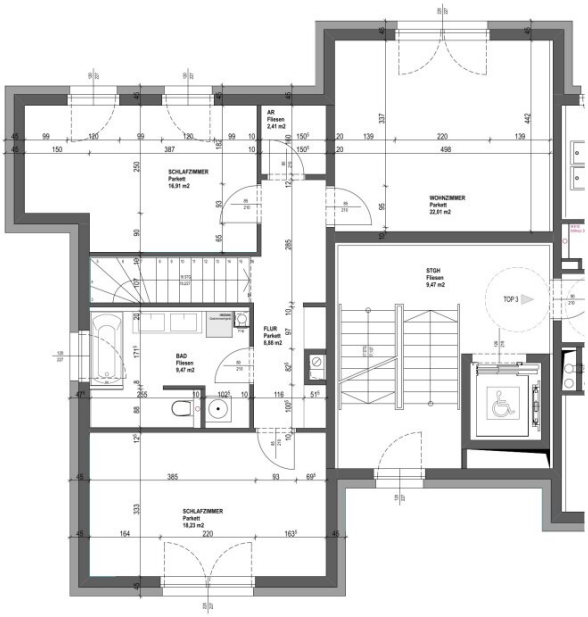
TOP 1
EG, STIEGE 1

Wohnfläche*	106,00 m2
Terrasse	10,44 m2
Wohnnutzfläche	**116,44 m2**

* Die Wohnfläche ist unter der Dachschräge ab 1,50 m Raumhöhe gemessen.
Die Terrassen zählen zur 1/2 zur Wohnnutzfläche.

ADAM BETZ GASSE 34
1220 WIEN

DATUM	02.09.2013
MASSSTAB	1:75

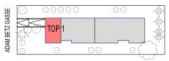


BEMERKUNGEN

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.
Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca. Angaben und können aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung ändern.
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung.

BAUTRÄGER

MW IMMOBILENENTWICKLUNG GMBH
Babenbergerstrasse 24
A-2531 Gaaden bei Mödling
Tel: +436606369100
Fax:+43223720785
Mail: office@mwgmbh.com



TOP 1
1.OG, STIEGE 1

Wohnfläche*	106,00 m2
Terrasse	10,44 m2
Wohnnutzfläche	**116,44 m2**

* Die Wohnfläche ist unter der Dachschräge ab 1,50 m Raumhöhe gemessen.
Die Terrassen zählen zur 1/2 zur Wohnnutzfläche.

ADAM BETZ GASSE 34
1220 WIEN

DATUM	02.09.2013
MASSSTAB	1:75

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 116 m² große, lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung (inkl. ca. 10 m² südseitiger Terrassenfläche und ca. 95 m² Eigengarten) in absoluter Ruhelage des 22. Bezirks (Donaustadt). Diese exklusive Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Bauweise und maximale Flexibilität – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges Zuhause mit perfekter Anbindung suchen. Die gepflegte Wohnanlage umfasst nur wenige Einheiten, liegt in einer grünen Wohngegend und bietet ein familiäres, privates Ambiente.

Durchdachtes Raumkonzept für Ihre Familie

Die Wohnung ist als großzügige 4-Zimmer-Wohnung gestaltet. Die durchdachte Raumaufteilung wird professionell umgesetzt, sodass Sie ein perfekt aufgeteiltes Zuhause erhalten, das optimal zu Ihrer Lebenssituation passt.

Exklusive Ausstattung & durchdachter Grundriss

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (selbstverständlich barrierefrei erreichbar) und überzeugt durch eine komplett zentrale Begehbarkeit aller Räume:

- **Wohnküche:** Großzügiger Lebensbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche und direktem Zugang zur ca. 10 m² großen, südseitigen Terrasse und dem anschließenden, ca. 95 m² großen Eigengarten.

- **3 Schlafzimmer:** Ruhige Rückzugsorte, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen lassen.

- **Badezimmer:** Moderne Ausstattung mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und praktischem Waschmaschinenanschluss.

- **Separates WC:** Komfortabel mit eigenem Handwaschbecken.

- **Vorraum:** Großzügiger, einladender Eingangsbereich.

Die Wohnräume sind mit edlem, geöltem Parkett ausgestattet. Die sonnige Süd-Terrasse und der weitläufige Garten sind eine grüne Oase im Freien und verfügen über einen eigenen

Wasseranschluss – ideal für Pflanzenliebhaber, spielende Kinder oder entspannte Sommerabende.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnkomfort:** Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen & Kaminanschluss für gemütliche Stunden.

- **Für den Sommer:** Außenrollläden.

- **Sicherheit & Ruhe:** Alarmanlage, Videogegensprechanlage und hochwertige Lärmschutz-Vorsatzschalung.

- **Stauraum & Extras:** Eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus.

Grüne Ruhelage mit ausgezeichneter Anbindung

Die Lage am Stadtrand bietet die perfekte Balance aus Naturerholung und urbaner Erreichbarkeit. Weitläufige Grünflächen liegen praktisch vor der Haustür.

- **Öffentliche Anbindung:** Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Adam-Betz-Gasse“ (Linie 98A). Der Bus bringt Sie in Kürze zur **U2-Station Aspernstraße**, von wo aus Sie eine direkte und schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum haben.

- **Individualverkehr:** Die Auffahrt zur Autobahn A23 ist rasch erreichbar, was eine optimale Anbindung für Autofahrer garantiert.

HINWEIS:

Optional können großzügige Tiefgaragenstellplätze (keine Stapelparker) für je € 80 angemietet werden.

Provisionsfrei für Mieter/innen

Das Haus wird provisionsfrei vermietet – der Vermieter übernimmt die Vermittlungsgebühr. Für Sie als Mieter/in fallen somit keine Maklerkosten an.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB") als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber") und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap