+++Modernes Einfamilienhaus mit Balkon/Terrasse und großzügigem Keller in 1220 Wien – Donaustadt+++



Objektnummer: 14119

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	53,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	3.100,00 €
Kaltmiete (netto)	3.100,00 €
Kaltmiete	3.100,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

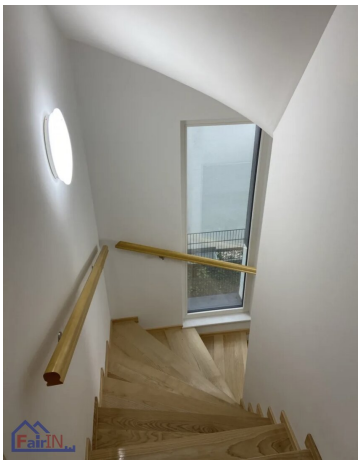
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

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

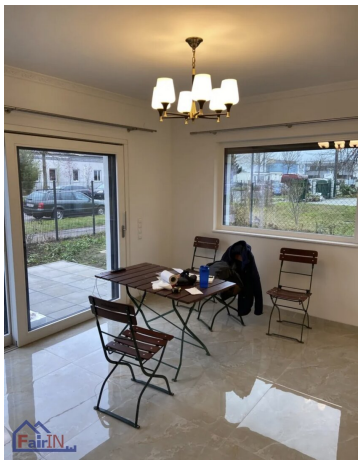
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













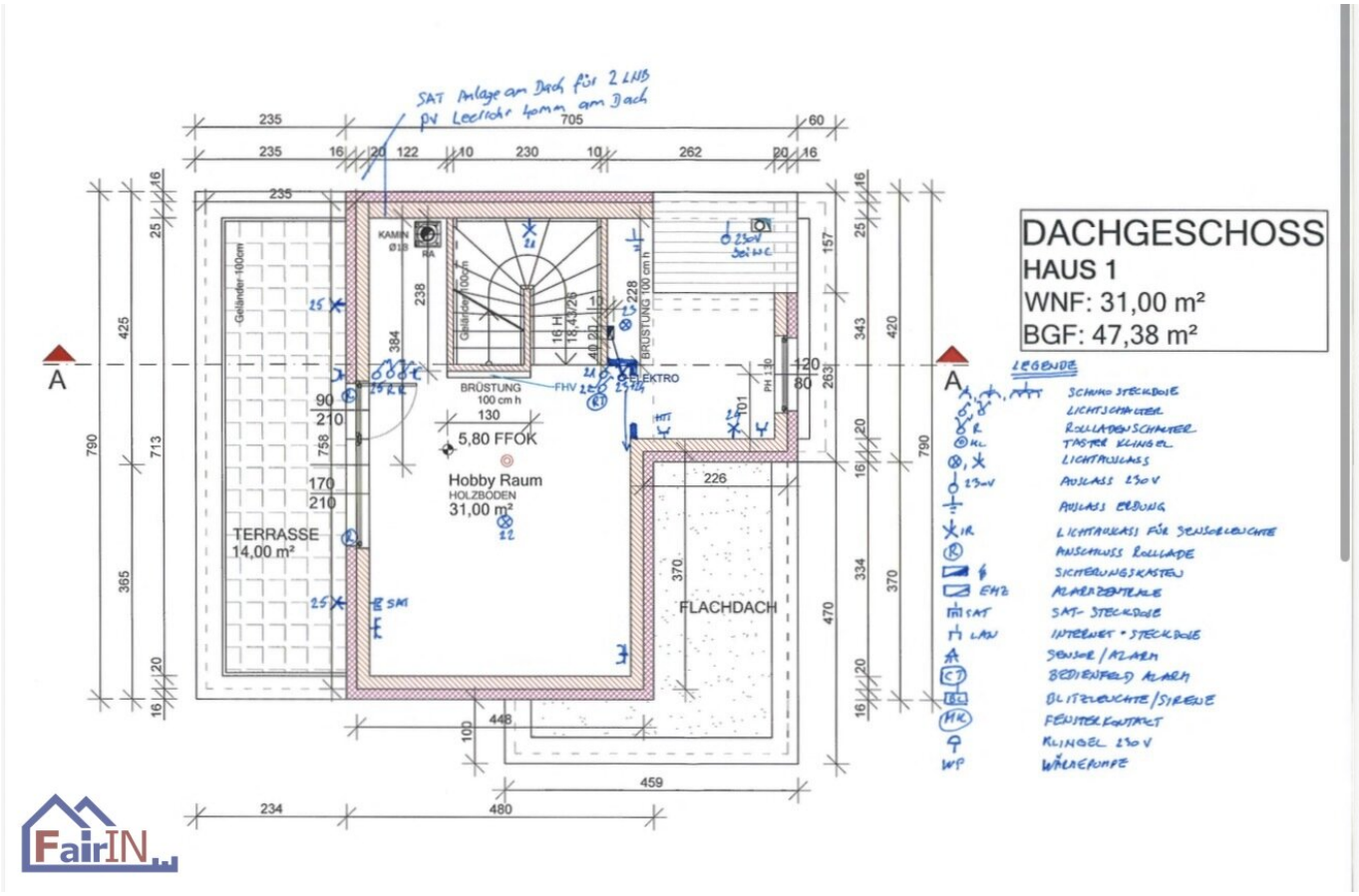


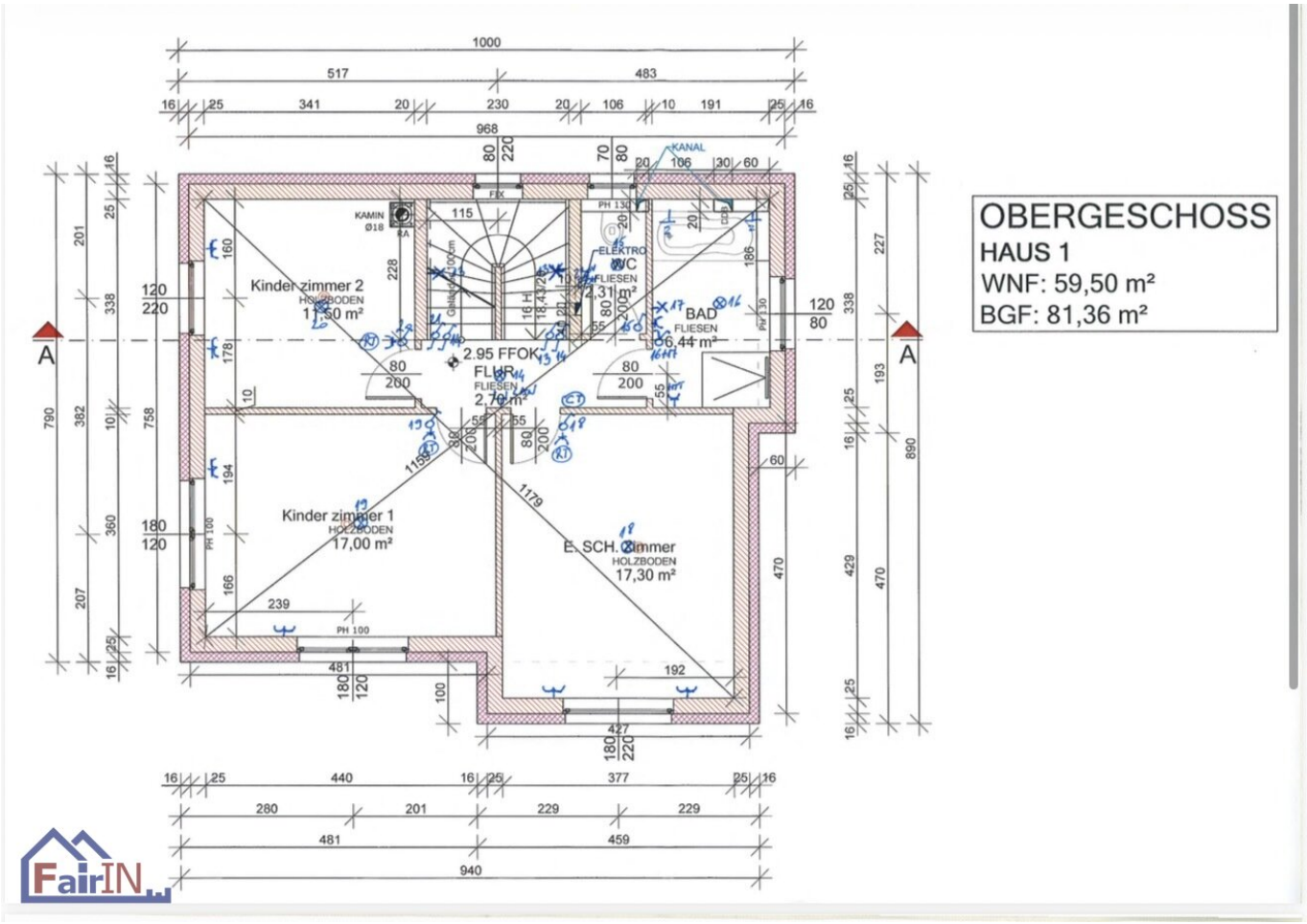


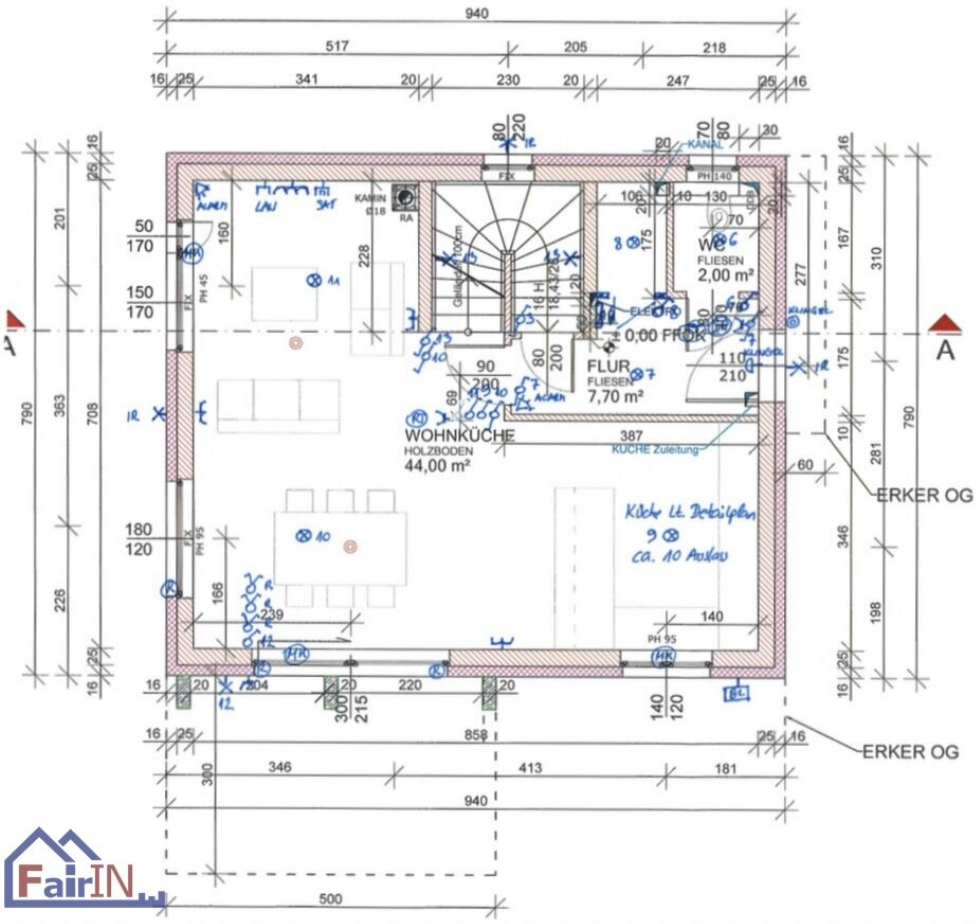







SAT Anlage am Dach für 2 LNB
PV Leerrohr kommt am Dach
DACHGESCHOSS
HAUS 1
WNF: 31,00 m²
BGF: 47,38 m²
TERRASSE
14,00 m²
Hobby Raum
HOLZBÖDEN
31,00 m²
5,80 FFOK
FLACHDACH
BRÜSTUNG
100 cm h
KAMIN
Geländer 100cm
LEGENDE


OBERGESCHOSS
HAUS 1
WNF: 59,50 m²
BGF: 81,36 m²
Kinder zimmer 2
HOLZBODEN
11,50 m²
Kinder zimmer 1
HOLZBODEN
17,00 m²
E. SCH. Zimmer
HOLZBODEN
17,30 m²
2.95 FFOK
FLUR
FLIESEN
2,70 m²
ELEKTRO
WC
FLIESEN
2,31 m²
BAD
FLIESEN
6,44 m²
KAMIN
Ø18
KANAL
PH 130
PH 100
A
A
FairIN

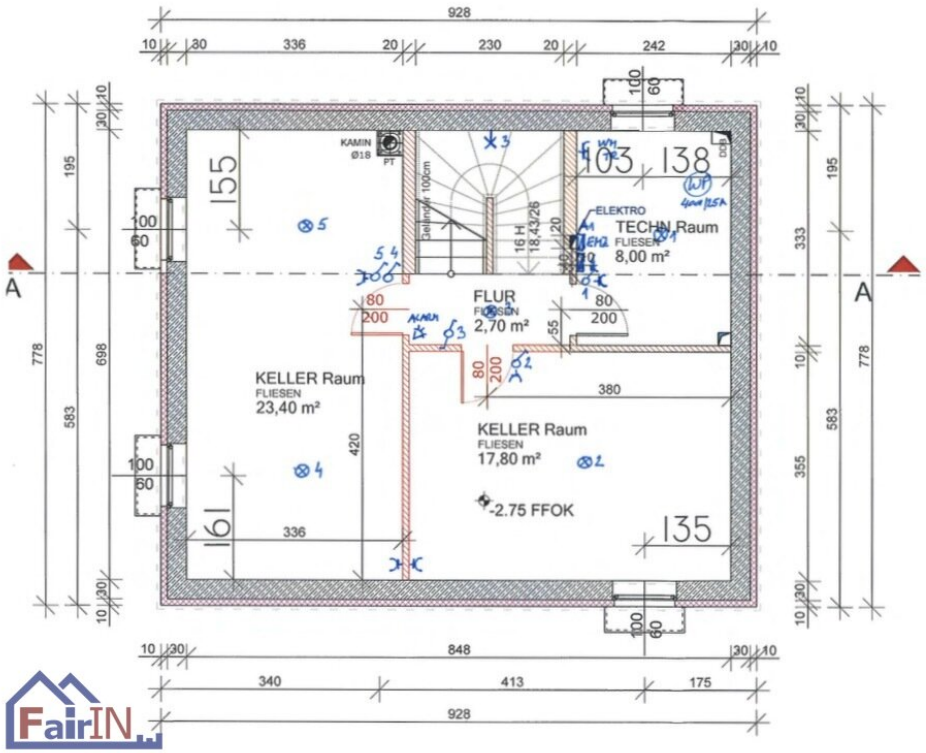


ERDGESCHOSS

HAUS 1

WNF: 53,70 m²

BGF: 74,25 m²



FairIN

KELLER

HAUS 1
NF: 53,00 m²

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein modernes, im Jahr 2022 errichtetes Einfamilienhaus in ruhiger und attraktiver Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Immobilie überzeugt durch eine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Platzverhältnisse auf mehreren Ebenen.

Mit einer Wohnfläche von ca. **144 m²** und einer Grundstücksfläche von ca. **160 m²** bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

In den oberen Geschossen stehen insgesamt vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Das Dachgeschoss verfügt über ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Badezimmer und Balkon.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Kellerbereich mit zwei zusätzlichen Räumen sowie einer separaten Waschküche. Die Kellerräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich, Arbeitszimmer oder Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Wärmepumpe**, die für zeitgemäßen und energieeffizienten Wohnkomfort sorgt.

Eckdaten im Überblick

- Objekttyp: Einfamilienhaus
- Baujahr: 2022
- Wohnfläche: ca. 144 m²
- Grundstücksfläche: ca. 160 m²

- Mehrere Wohnebenen
- Balkon im Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer
- Zusätzliche Kellerräume
- Separate Waschküche
- Heizung: Wärmepumpe
- Lage: 1220 Wien – Donaustadt
- Monatliche Brutto Miete: **€ 3.100,–**

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG)

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche
- Abstellraum
- Separates WC

Obergeschoss (OG)

- Drei Schlafzimmer

- Badezimmer
- Separates WC

Dachgeschoss (DG)

- Zusätzliches Zimmer
- Badezimmer
- Balkon

Untergeschoss (UG)

- Zwei zusätzliche Räume
- Separate Waschküche

Lage und Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich in der **Obachgasse, 1220 Wien**, in einer angenehmen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Entfernungen laut Objektangaben:

- Supermarkt: ca. 5 Minuten

- Bushaltestelle: ca. 1–2 Gehminuten

- U-Bahn-Station Rennbahnweg (U1): ca. 10 Minuten

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Stadtteile Wiens.

Mietkonditionen

Monatliche Miete: € 3.100,–

Weitere Informationen zu den Mietkonditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Zusammenfassung

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, zeitgemäße Ausstattung und eine attraktive Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Mit seinen vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten, dem zusätzlichen Kellerbereich und dem Balkon bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Besichtigung und Kontakt

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung!

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Kontakt:

Fairin Immobilien Team

Telefon: 0699 / 166 00 166

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap