

## Exklusiver Neubau beim Mühlwasser



Außenansicht

**Objektnummer: 2003/9728**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Hirseweg                                |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2010                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 200,25 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 200,25 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 6                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 2.970,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.700,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 2.700,00 €                              |
| USt.:                         | 270,00 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







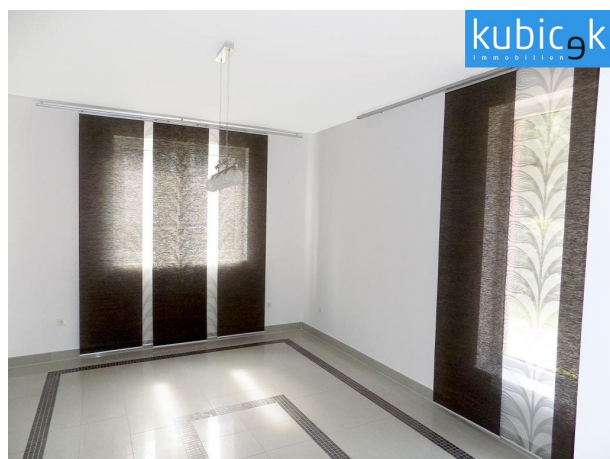
# kubic<sub>9</sub>k

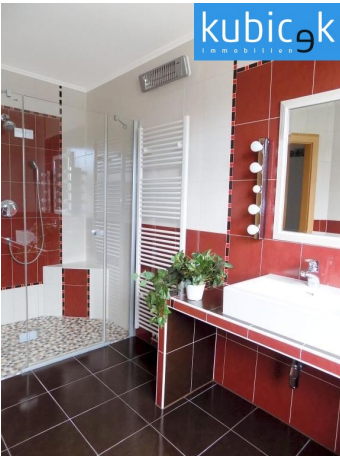
immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

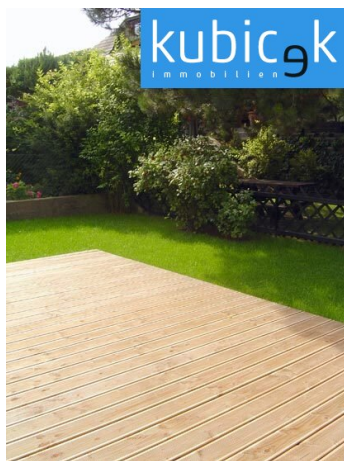
Häuser/Wohnungen  
95%

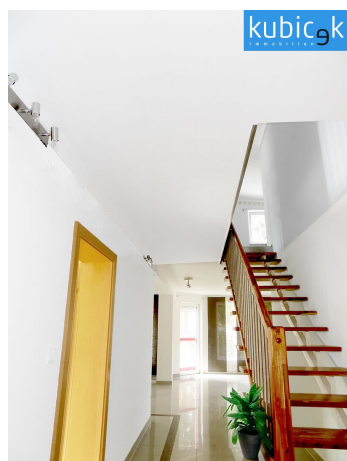
Grundstücke  
100%



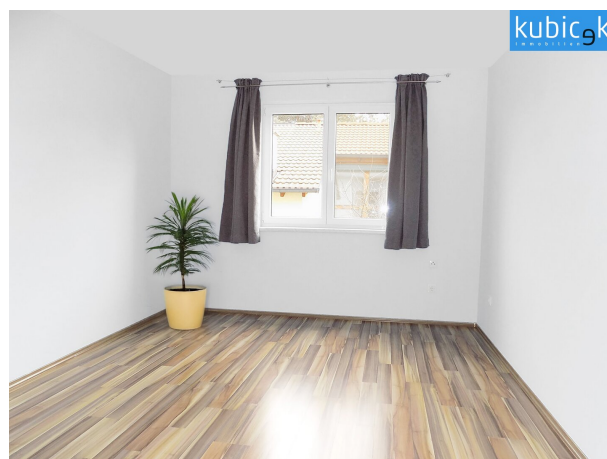
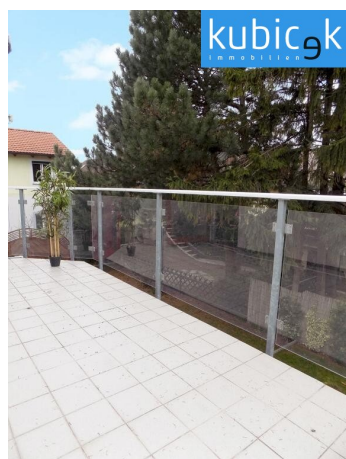




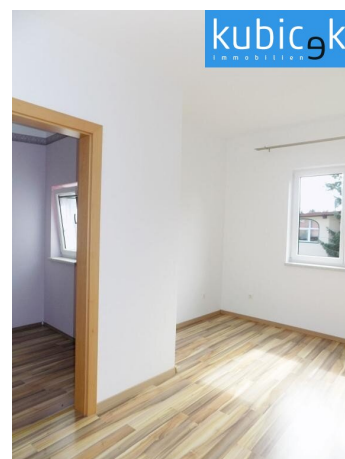


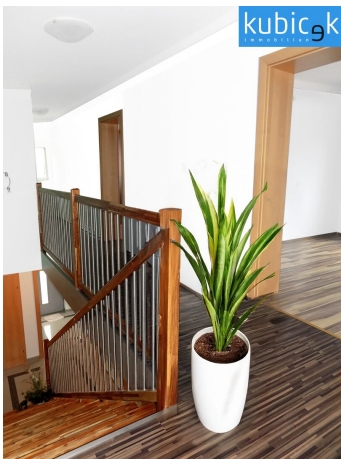


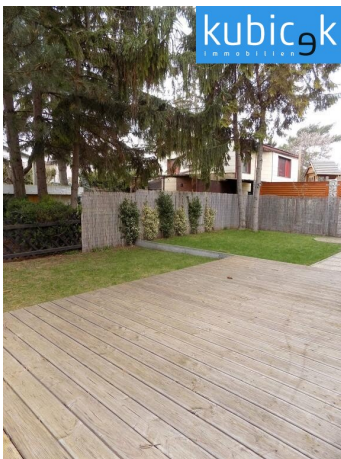










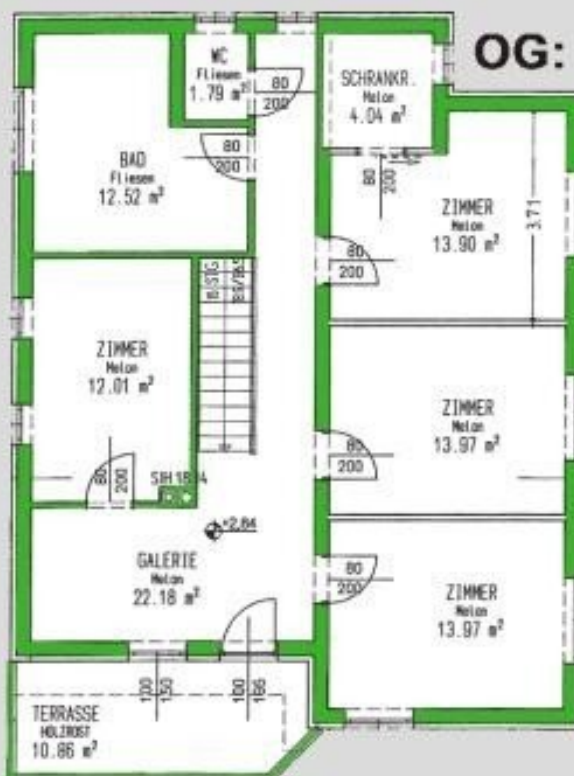
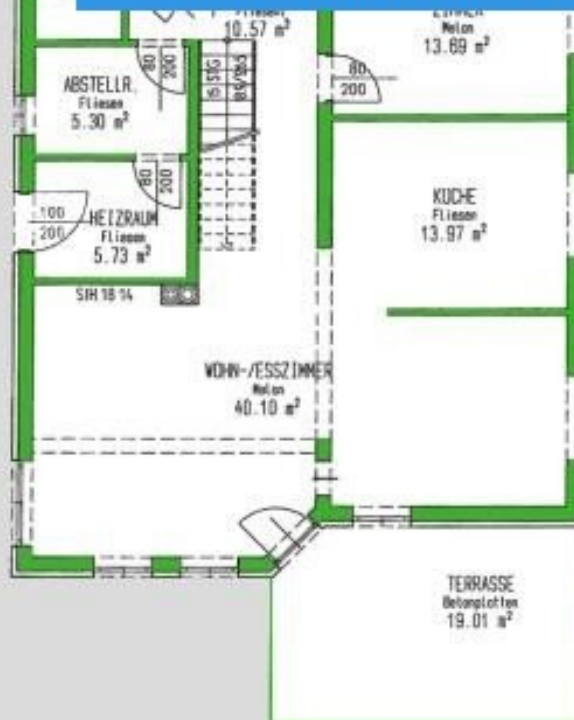






# kubic9k

immobilien



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Großfamilienhaus mit einer Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> welches sich in Top Zustand befindet. Dieses liegt in unmittelbarer Nähe zum Mühlwasser in der Wulzendorfsiedlung.

Ebenerdig verfügt das in Massivbauweise errichtete Haus über einen Wohnsalon mit angrenzendem Essbereich samt voll ausgestatteter Küche und Terrassenausgang, Arbeitszimmer, Fliesenbad, separates WC, Abstellraum, Heizraum, Vorraum und Windfang.

Über eine freitragende Treppe gelangt man auf die Galerie. Im Obergeschoss sind weiters 4 Schlafzimmer, großzügiges Fliesenbad, separates Fliesen-WC und eine Terrasse untergebracht. Eines der Schlafzimmer verfügt außerdem über einen begehbaren Schrankraum.

Das Haus ist mit modernster Technik ausgestattet. Die Beheizung (Fußboden) erfolgt über ein komplett neues Gas Brennwertgerät welches energieschonend ist. Im Obergeschoss gibt es eine Klimaanlage. Auch ein SAT Verteiler ist vorhanden. Darüber hinaus eine Wall-Box zum laden des Elektroautos.

Kindergärten, Volksschule und ein Supermarkt befinden sich in Gehweite. Öffentliche Erreichbarkeit besteht durch die Buslinien 92A (direkte Verbindung zur Uno City bzw. U1) und 96A. Die U2 und S-Bahn Stationen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Durch das nahegelegene Mühlwasser (nur wenige Gehminuten) ist ein großer Erholungs- und Freizeitwert gegeben.

Zur Miete kommen noch die Betriebskosten (Grundbesitzabgaben, Versicherung, Müll, Wasser/Abwasser, Rauchfangkehrer und Schädlingsbekämpfung) ca. 150,-/Monat hinzu. Des weiteren Strom und Gas, wobei sich die Kosten derzeit für eine 4 köpfige Familie bei rund 120,-/Monat (ohne Elektroauto) bewegen.

### Highlights:

- ? Großzügiges Einfamilienhaus mit über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? Top-Zustand nahe dem Mühlwasser
- ? Vier Schlafzimmer, zwei Bäder, moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage und Wallbox.



? Ruhige Lage mit bester Infrastruktur und hohem Erholungswert.

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap