

**AKTION: 1. Monat Hauptmietzinsfrei - Erstbezug - U2 gut erreichbar - elegantes Einfamilienhaus mit Klimaanlage - hochwertige Ausstattung - großer Südgarten - Stellplatz**



**Objektnummer: 14990**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,89 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	33,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.498,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.180,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.180,00 €
<b>USt.:</b>	318,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmut  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

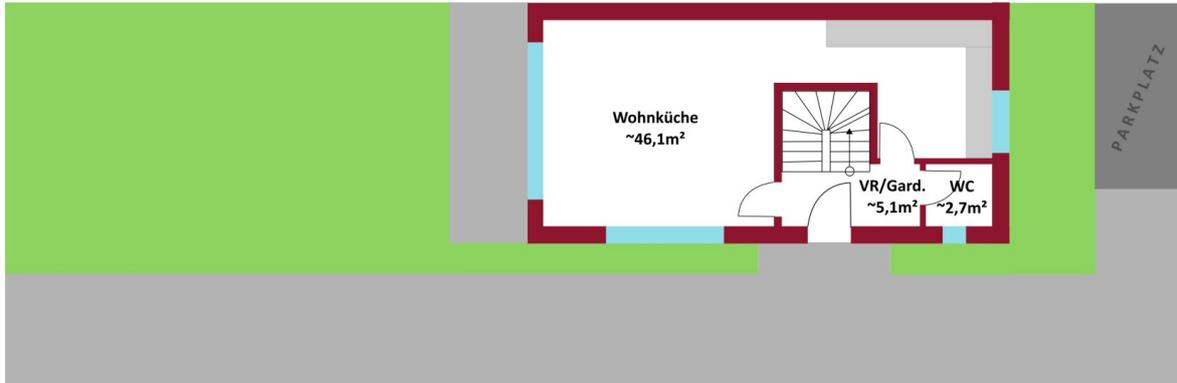
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

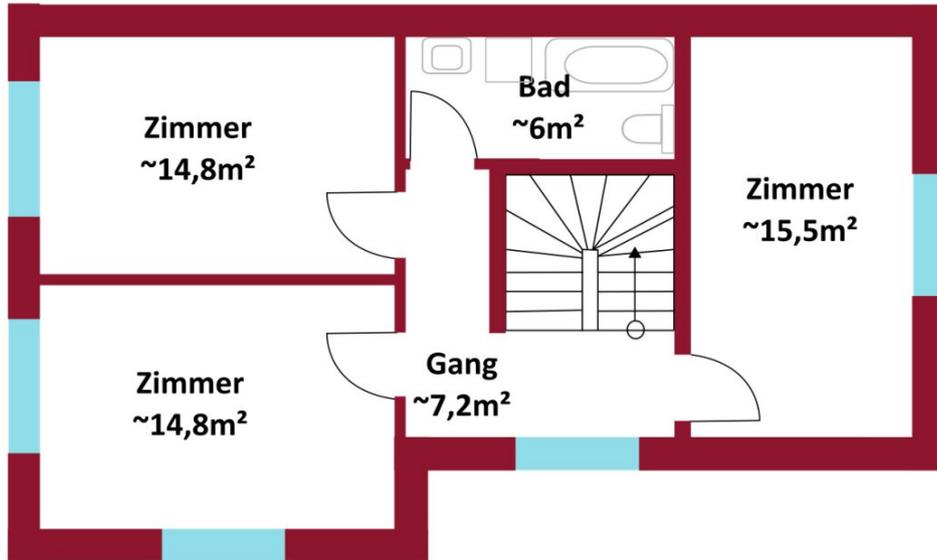


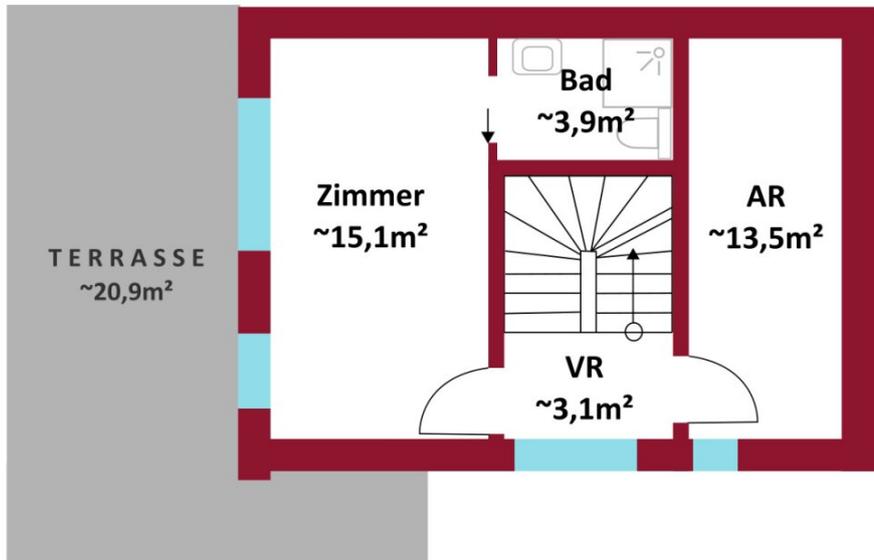
termin zur

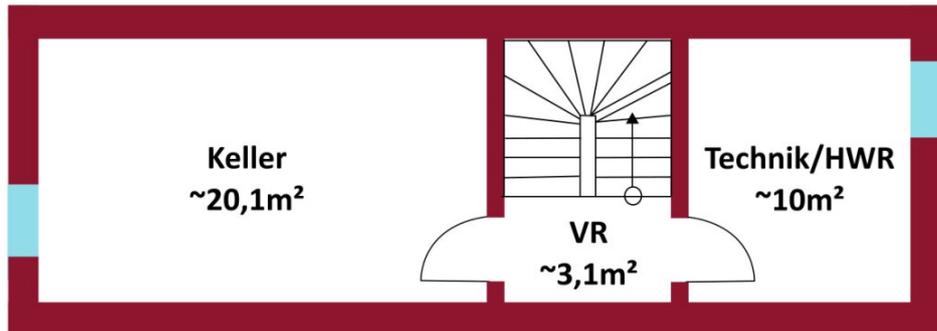












# Objektbeschreibung

***Jetzt mieten und den 1. Monat keine Miete bezahlen! dieses Angebot gilt bis 15.3.2025***

Dieses Neubauprojekt bietet beste Voraussetzungen, für eine grüne Zukunft und **Urban Lifestyle**. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier sehr hoher Wert gelegt - wie auch auf Ästhetik und Nachhaltigkeit.

Das **moderne und energieeffiziente Einfamilienhaus** verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 147,65m<sup>2</sup> und präsentieren sich über 3 Etagen, mit einem guten Raumkonzept und südlicher Ausrichtung.

## Mietkostenübersicht

- Nettomiete € 2.990,-
- Betriebskosten € 190,-
- Umsatzsteuer € 329,-
- **jährliche Stromkosten bis max. 7.500kWh** gedeckelt mit € 190,- zzgl. Ust. per Monat  
-> als was über diesen Verbrauch liegt wird zum Marktüblichen Tarif den Mieter verrechnet
- Kautions: 4BMM
- Mietvertragserrichtungskosten

**Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus**

- **Mietdauer 5 Jahre**
- **ab sofort verfügbar**

- Wiener Stadtrand
- ökologische Bauweise
- klassische und hochwertige Ziegelbauweise
- Steinwolldämmung
- Top Holz-Aluminum Fenster der Marke Internorm
- E-Auto Ladestation (möglich)
- Klimaanlage im DG

### **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung**

- 5,5 Zimmer mit Garten und Terrassen
- vollwertige große Küche mit Siemens und Liebherr Geräten
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade aus Steinwolle
- hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit 3-Schicht-Verglasung und Aussenjalousien
- Wärmelufpumppe
- Fußbodenheizung

- Autostellplatz
- Sauna im Keller möglich

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

270m zum Autobus 98A - "Adam-Betz-Gasse"

550m zum Autobus 26A, 88A - "Wien Englisch-Feld-Gasse"

15min mit dem Autobus 88A zur Seestadt U2

13min mit dem Autobus 26A zum Marchfelder Einkaufscenter/Groß Enzersdorf

37min mit dem Autobus 26A zum Donauzentrum

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 39,5 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap