

**Erstbezug - U2 gut erreichbar - elegantes Einfamilienhaus
mit Klimaanlage - hochwertige Ausstattung - großer
Südgarten - Stellplatz**



Objektnummer: 14990

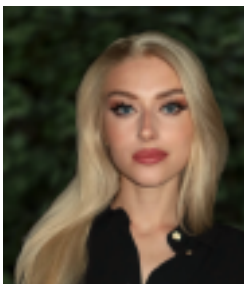
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,65 m ²
Nutzfläche:	181,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	126,89 m ²
Keller:	33,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.619,00 €
Kaltmiete (netto)	3.290,00 €
Kaltmiete	3.290,00 €
USt.:	329,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmut
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934

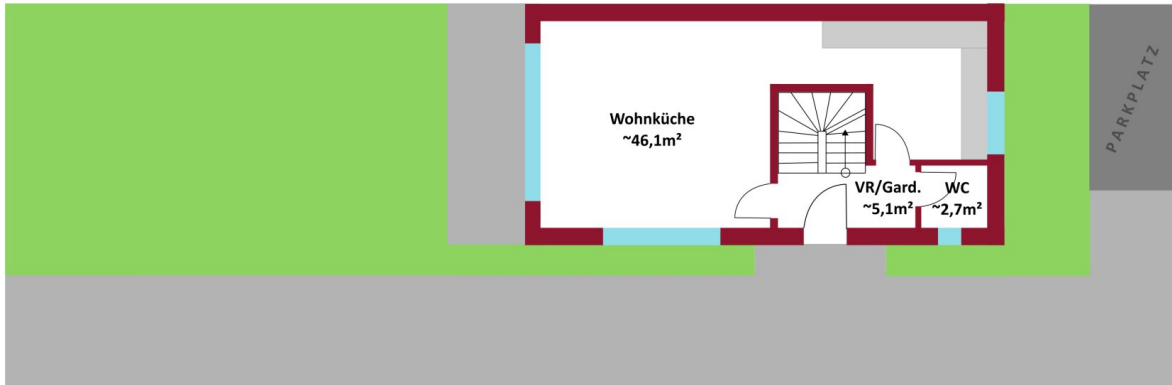
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

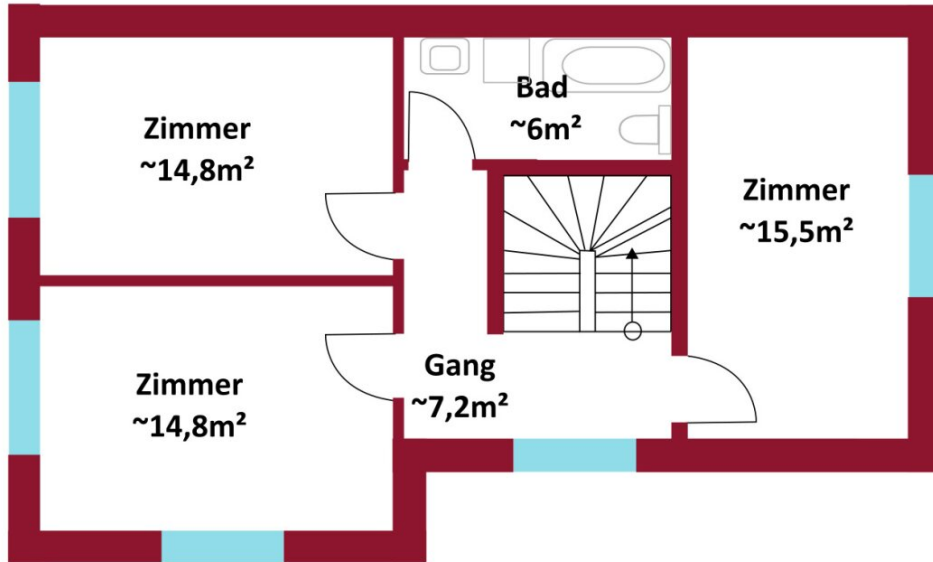


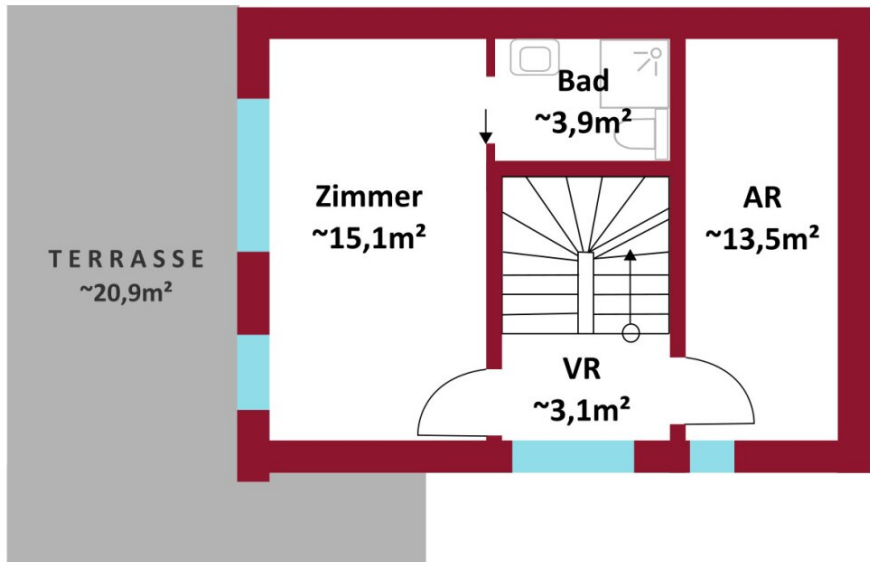
termin zur

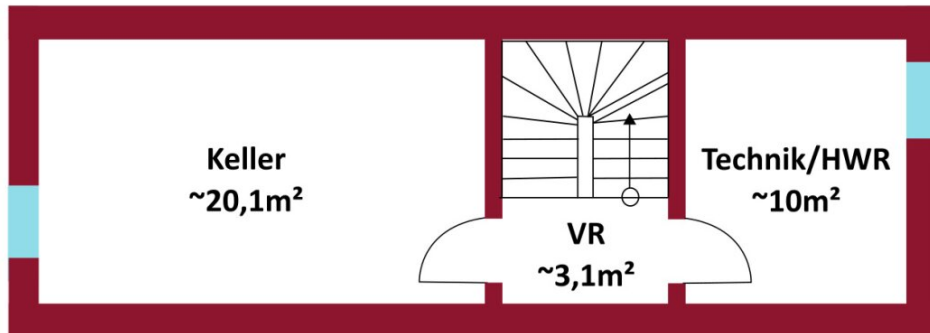












Objektbeschreibung

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 147,65m² und präsentieren sich über 3 Etagen, mit einem guten Raumkonzept und südlicher Ausrichtung.

Mietkostenübersicht

- Nettomiete € 3.100,-
- Betriebskosten € 190,-
- Umsatzsteuer € 329,-
- **jährliche Stromkosten bis max. 7.500kWh** gedeckelt mit € 250,- 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/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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