

**großer Garten & Terrasse | Heller Keller | Klimaanlage &
Fußbodenheizung - Kühlung | inkl. Stellplatz |
Wäscheabwurfschacht | Zentralstaubsaugeranlage |
höchstmoderne Ausstattung | Ruhelage**



Objektnummer: 15026

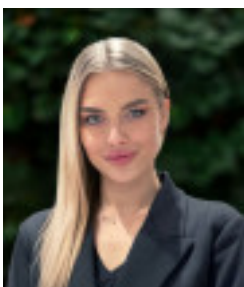
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m ²
Nutzfläche:	188,70 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Garten:	200,00 m ²
Keller:	34,71 m ²
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.271,82 €
Kaltmiete	2.271,82 €
USt.:	227,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

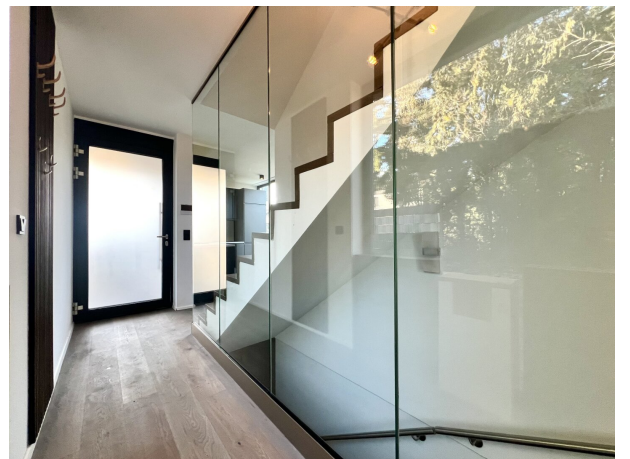


Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

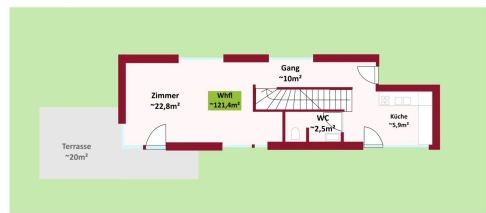


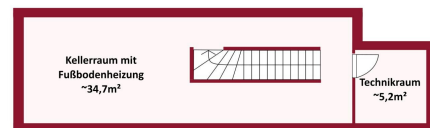
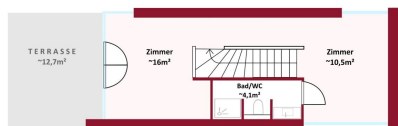
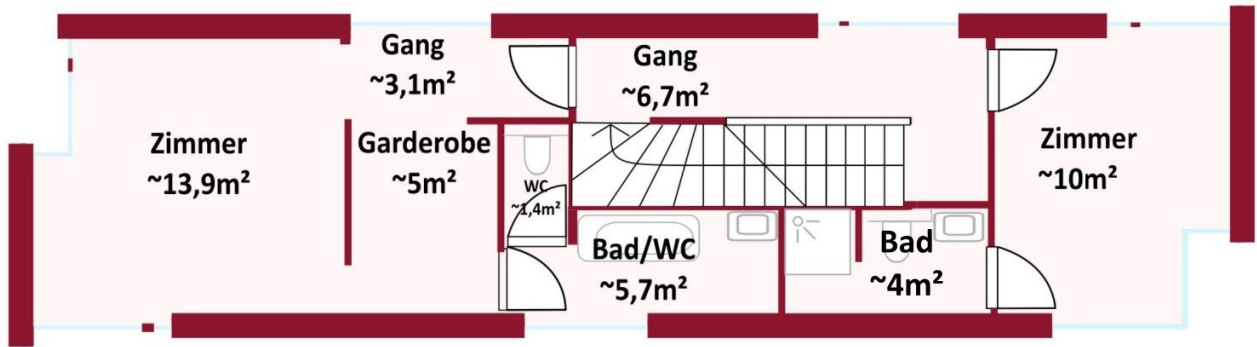


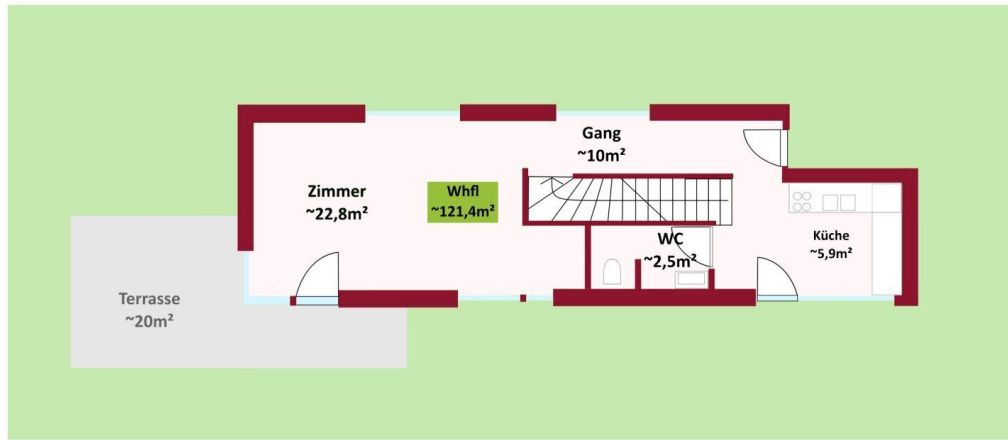


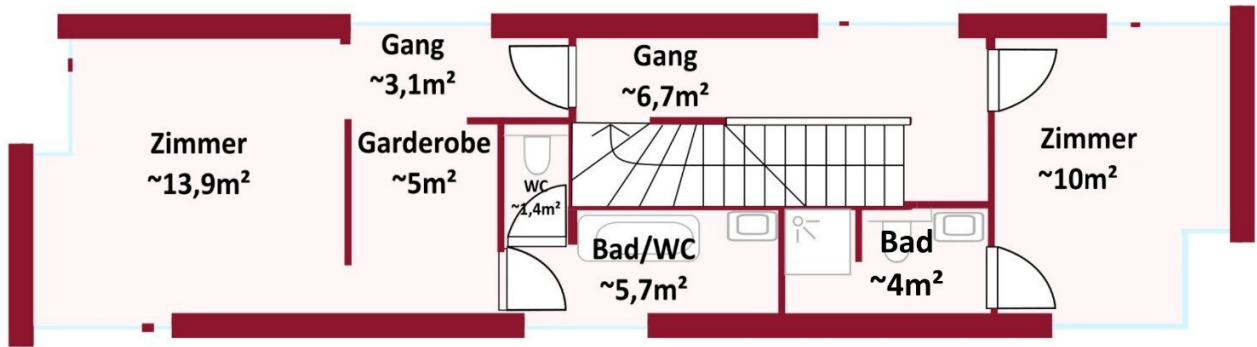


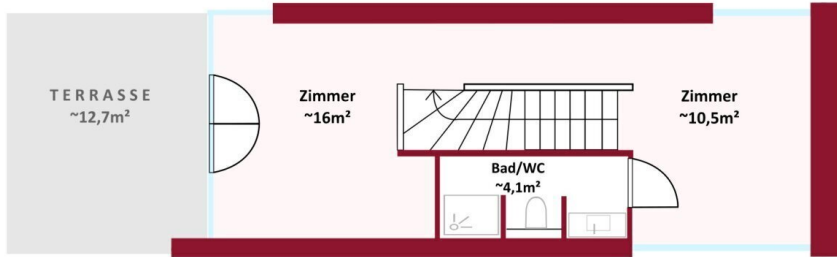


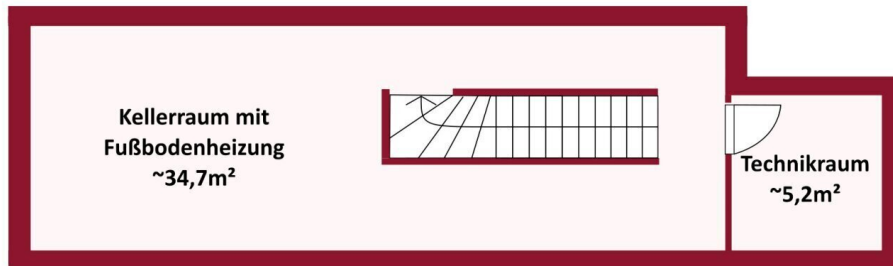












Objektbeschreibung

Dieses **moderne neuwertige Einfamilienhaus**, zeichnet sich durch eine **hochwertige Ausstattung** aus. Auf 133,56 m² bieten **vier Zimmer**, verteilt auf 3 Ebenen, einen optimalen Wohnkomfort. Der geräumige Wohnkeller bietet Ihnen die Möglichkeit z.B. ein Heimkino oder ein **Fitnessraum** einzurichten. Jede Etage verfügt über eine **Fußbodenheizung** und **Daikin-Klimaanlage** in jedem Zimmer, die für eine angenehme Raumtemperatur rund ums Jahr sorgen. Die Heizung erfolgt effizient über eine **Luftwärmepumpe**.

Zu den besonderen Ausstattungen gehören **bodenlange Alu-Fenster** von **Schüco**, eine **freistehende Badewanne** und **großformatige italienische Fliesen**. Qualitative **Nussbaumtüren** aus Österreich verleihen den Räumen eine edle Note.

Die moderne Einbauküche ist mit sehr **hochwertigen Geräten** ausgestattet, die **smarte Küchenbeleuchtung** schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine **Videosprechanlage** und ein **Alarmsystem** erhöhen die **Sicherheit**. **Rahmenlose, bodenlange Eckfenster mit Raffstores** sorgen für viel Sonnenlicht, und ein zentrales **Staubsaugersystem** sowie ein **Wäscheabwurfschacht** bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

300m zum Autobus 98A - "Adam-Betz-Gasse"

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1:

- Wohnbereich, ca. 22,8 m²
- Vorraum, ca. 10 m²
- WC, ca. 2,5 m²
- Küche, ca. 5,9 m²

- Terrasse, ca. 20 m²

Ebene 2:

- Zimmer, ca. 13,9 m²
- Vorraum, ca. 1, 3,1 m²
- Garderobe, ca. 5 m²
- Vorraum, ca. 2, 6,7 m²
- WC, ca. 1,4 m²
- Badezimmer + WC, ca. 5,7 m²
- Bad, ca. 4 m²
- Zimmer, ca. 2, 10 m²

Ebene 3:

- Zimmer, ca. 16 m²
- Zimmer, ca. 10,5 m²
- Badezimmer + WC, ca. 4,1 m²
- Terrasse, ca. 12,7 m²

Wohnkeller:

- Kellerraum mit Fussbodenheizung, ca. 34,7 m²
- Technikraum, ca. 5,2 m²

Weitere Highlights des Hauses:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Wäschewurfschacht**
- **Zentrale Staubsaugeranlage**
- hochwertige Aluminiumfenster mit **3-Schichtverglasung**
- **Sonnenschutzelementen** von der Marke Schüco
- **Wohnkeller**
- Fußbodenheizung
- **Vollholz Parkett** von der Marke Wooden floor inspired by fashion
- **Luftwärmepumpe**

- **Klimaanlage** von der Marke Daikin
- **großformatige italienische Fliesen**
- hochwertige Sanitäreinrichtung von den Marken Hansgrohe, Laufen pro, Geberit und Diana Larmar
- **Keller mit Fußbodenheizung**
- Doppelstab Zaun zu den Nachbargrundstücken
- **Parkplatz vor dem Haus**

Lage:

- Stadtrand von Wien
- mit dem Fahrrad zur **U2 "Seestadt"** in nur 12 min
- Supermarkt und Nahversorger fußläufig gut erreichbar (z.B. Billa 900m)
- Einkaufspark Marchfeldcenter 4 min entfernt
- Volksschule, Kindergärten und Allgemeinärzte etc. sind im Umkreis von 1km entfernt
- abwechslungsreiche Gastronomie
- Naherholungsgebiet Lobau in der Umgebung

- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Reiten, Tischtennis, Wasserski, Fischen und co.
- 550m zum Autobus 28A, 88A, N26 - "Podlahagasse"
- 600m zum Autobus 99A, 99B - "Eßling-Friedhof"
- 15 min mit 88A zur U2 "Seestadt"

Medienberichte zur Folge entsteht unweit des Marchfeldcenters eine **Anschlussstelle an das Wiener Autobahnnetz**. Sobald **2024** (vgl. www.asfinag.at 2019) der Lobautunnel fertiggestellt wird, erreichen sie in kurzer Zeit den **Vienna Airport**, oder aber auch Einkaufsgebiete, wie **Parndorf** oder die **SCS**.

Kostenübersicht:

Monatliche Miete: 2.499,- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 300,- Euro, zzgl. 20% USt.

Mietdauer: Befristung auf 4 Jahre

Das Haus ist ab **01.12.2024** verfügbar

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660/ 3956969 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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap