

**AKTION: 1. Monat Hauptmietzinsfrei - 12 Minuten zu U2 -  
716m<sup>2</sup> Garten mit Pool - Sauna - Klimaanlage -  
Autostellplatz**



**Objektnummer: 15269**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	716,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.181,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.181,82 €
<b>USt.:</b>	218,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

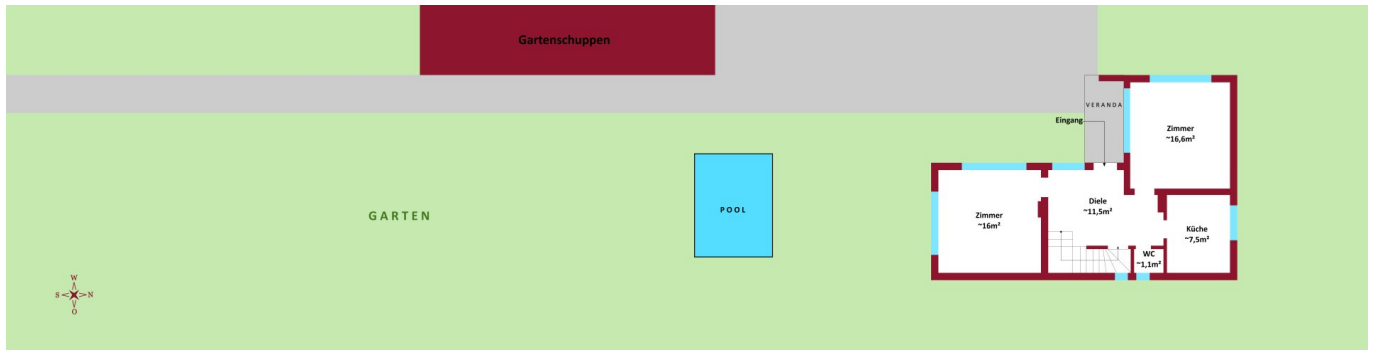
Alexander Ringsmuth GmbH

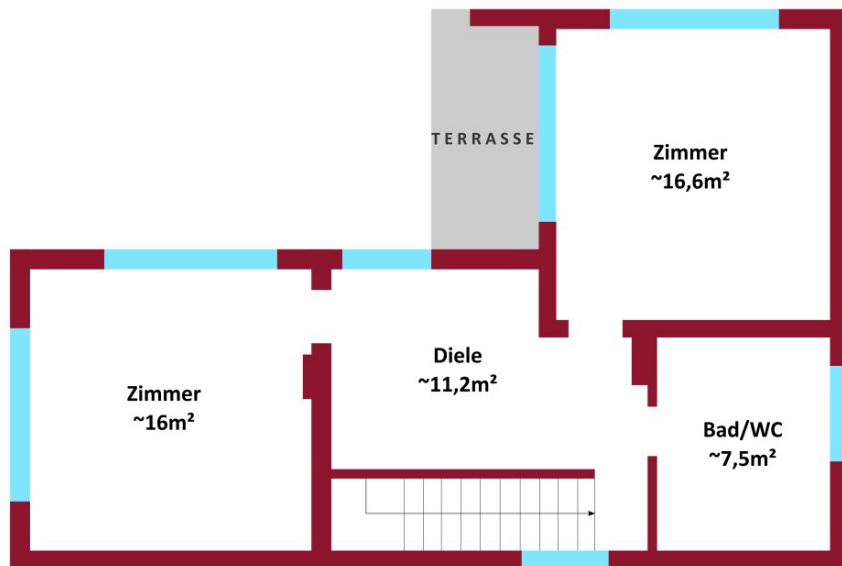




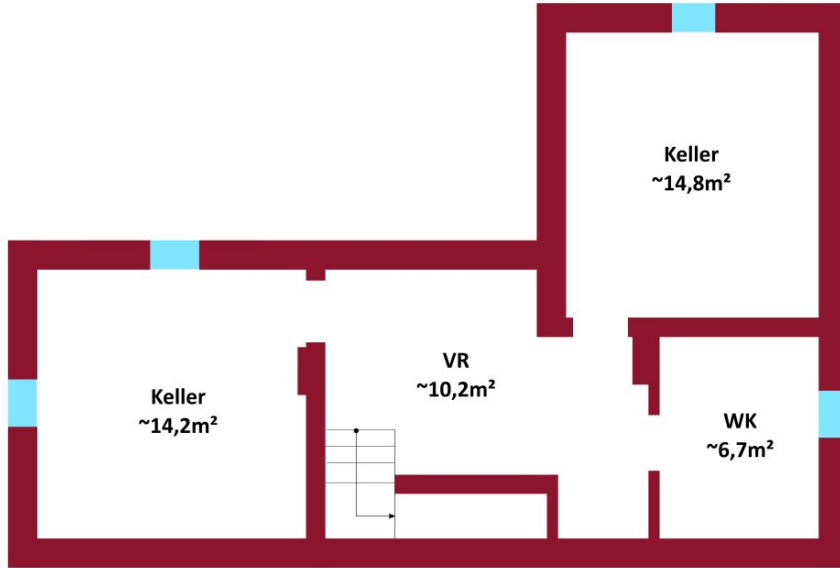












## Objektbeschreibung

***Jetzt mieten und den 1. Monat keine Miete bezahlen!***

**Eleganz im Ganzen!** Inmitten einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung können Sie Luxus neu erleben. Das Einfamilienhaus mit seinen ca. **110m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **großem sonnigen Garten inkl. Pool** befindet sich in einer ruhigen Seitengasse. Sie erreichen die **U-Bahn U2 Seestadt in 12 Autobus Minuten.**

### Eckdaten

- **ab sofort verfügbar**
- Mietdauer: 3 Jahre (mit Option der Verlängerung)
- optional teilmöbliert
- Vorraum - 11,50m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer - 16,60m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer - 16,00m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer mit Balkon - 16,60m<sup>2</sup>
- 4. Zimmer 16m<sup>2</sup>
- Küche 7,5m<sup>2</sup>
- WC separat 1,1m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Sauna mit Dusche im Keller 14,8m<sup>2</sup>
- Keller 31,1m<sup>2</sup>
- Gartenschuppen 74,36m<sup>2</sup>
- Garten 716m<sup>2</sup>
- Autostellplatz

## **Kosten**

monatliche Miete: **2.400,- Euro** (die Betriebskosten, Umsatzsteuer ist bereits beinhaltet)

Kaution: 4BMM

Mietvertragserrichtungskosten: 500,- Euro zzgl. Ust

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

110m zum Autobus 88B - "Eßling, Wegmayersiedlung"

950m zum Autobus 26A, 98A, 99A, 99B - "Eßling Schule"

12 Minuten mit dem Autobus 88B zur U-Bahn U2 - "Seestadt"

Die Lage besticht durch die Nähe zum **Naturerholungsgebiet** Lobau und zum **Einkaufspark Marchfeldcenter**, ebenso erreichen Sie in wenigen Gehminuten alle Nahversorger sowie Billa und Co.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

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

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

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 <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap