Moderne Provisionsfreie Häuser und Wohnungen mit großzügigen Terrassen, hochwertiger Ausstattung und Stellplätzen

Objektnummer: 15465

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

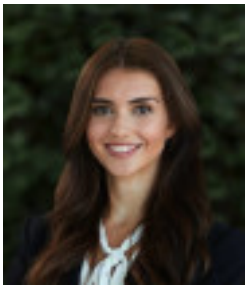
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	144,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	3.850,00 €
Kaltmiete (netto)	3.850,00 €
Kaltmiete	3.850,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

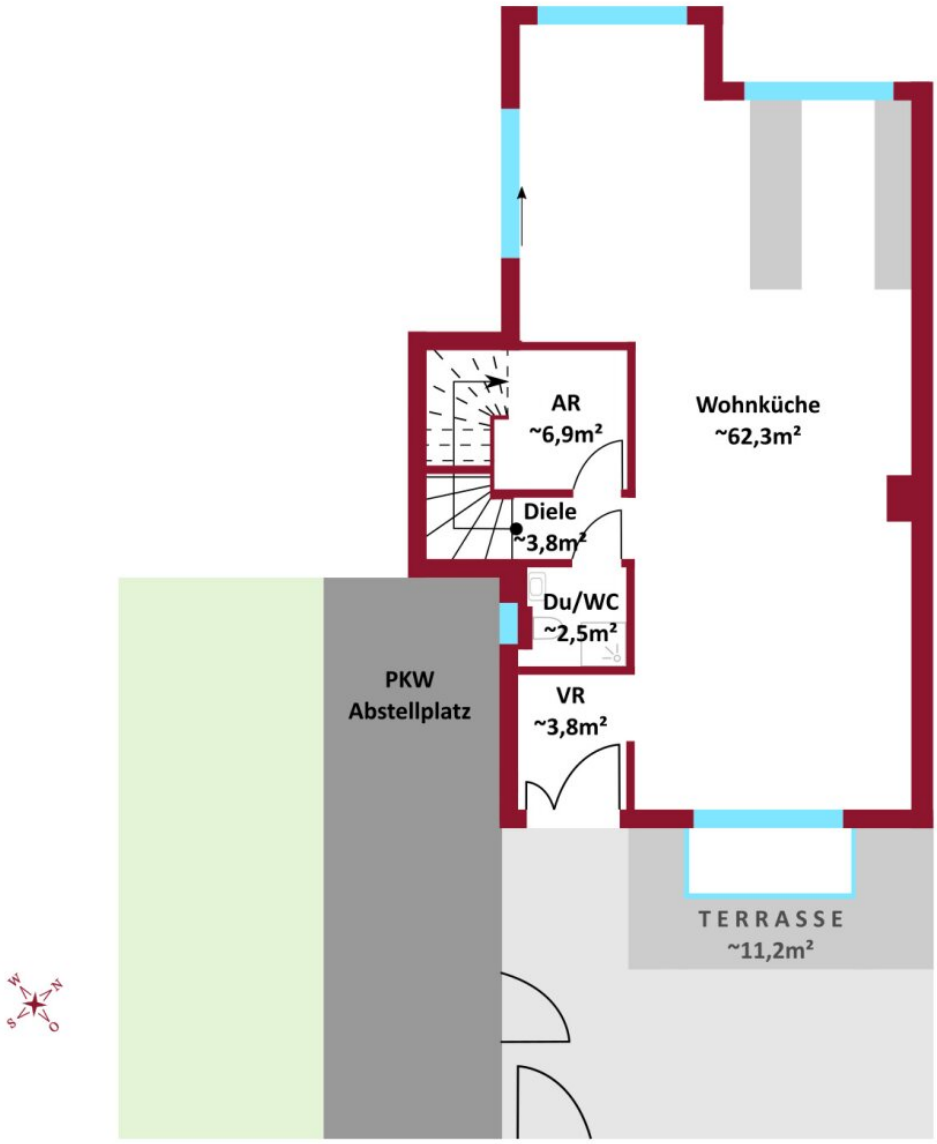
Ihr Ansprechpartner

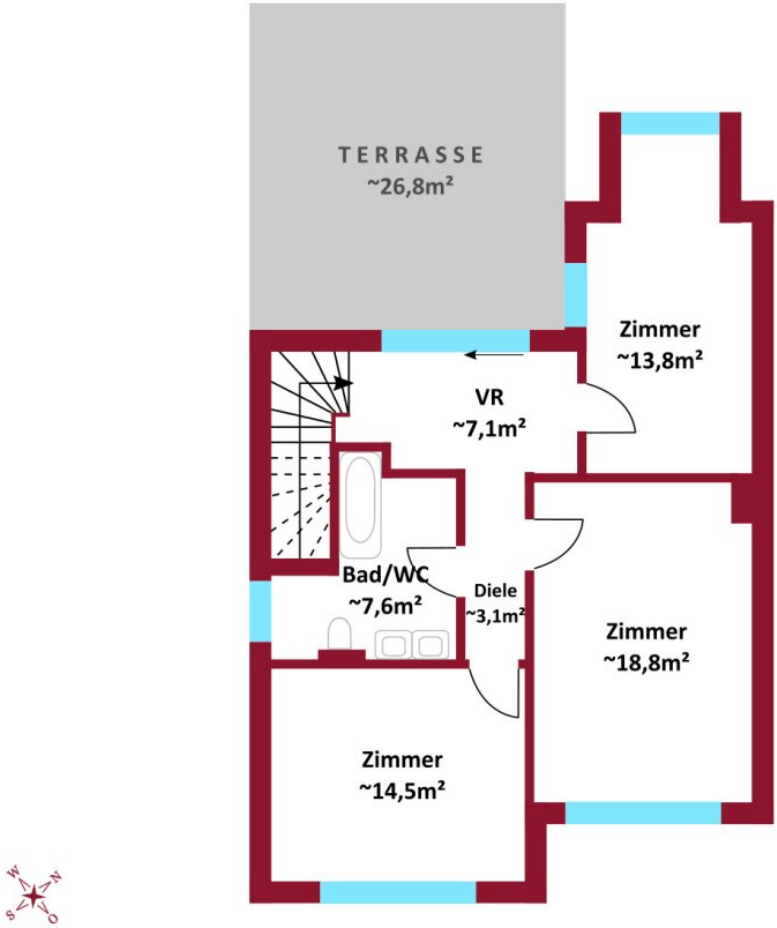


Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834


AR
~6,9m²
Wohnküche
~62,3m²
Diele
~3,8m²
Du/WC
~2,5m²
PKW
Abstellplatz
VR
~3,8m²
TERRASSE
~11,2m²


TERRASSE
~26,8m²
Zimmer
~13,8m²
VR
~7,1m²
Bad/WC
~7,6m²
Diele
~3,1m²
Zimmer
~18,8m²
Zimmer
~14,5m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Moderne Häuser und Wohnungen in der Natur

In dieser exklusiven Wohnanlage bieten wir Ihnen sowohl zwei moderne Familienhäuser als auch zwei hochwertige Wohnungen, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und perfekte Lage bestechen. Diese Immobilien bieten nicht nur ein komfortables und luxuriöses Wohnen, sondern auch die Flexibilität, zwischen einem Kauf oder einer Mietoption zu wählen – je nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Lebensvorstellungen.

Die Häuser:

Jedes der zwei Familienhäuser verfügt über moderne Architektur und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Mit großzügigen Wohnflächen von ca. 131 m² bis 154 m² bieten die Häuser genügend Raum für Ihre Familie und Gäste.

Die Vollunterkellerung sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die moderne Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktionfür eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Alle Häuser sind mit einer Fußbodenheizung, hochwertigen Alu-Kunststofffenstern mit 3-fach Isolierverglasung und Raffstores ausgestattet, um sowohl für hervorragende Dämmung als auch für maximalen Komfort zu sorgen. Die begrünte Flachdach-Option rundet das Bild einer umweltbewussten und nachhaltigen Architektur ab.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben, kann jedoch auf Wunsch gegen einen Aufpreis auch schlüsselfertig gestellt werden, jedoch ohne Küchen.

Die Wohnungen:

Unsere zwei modernen Wohnungen bieten Ihnen viel Platz und Komfort, mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² bis 154 m². Diese Wohnungen wurden so gestaltet, dass sie sowohl ein modernes, offenes Raumgefühl vermitteln als auch für praktische Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsräume oder Hobbybereiche sorgen.

Die Ausstattung ist ebenso hochwertig: Luft-Wärmepumpen mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung in allen Bereichen, hochwertige Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, und Raffstores sorgen für Wohlfühlklima und hohe Energieeffizienz. Ob im Erdgeschoss, mit Wohnküche und Terrassen, im Obergeschoss mit Schlafzimmern und großzügigen Bädern oder im Dachgeschoss mit Balkonen – alle Räume bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Die großzügigen Terrassen und Balkone laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Wohnungen werde schlüsselfertig übergeben inkl. Küchen.

Kauf oder Miete – Ihre Wahl:

Egal, ob Sie sich für den Kauf einer dieser stilvollen Häuser oder Wohnungen entscheiden oder lieber in eine der vermietbaren Wohnungen einziehen möchten, bei uns haben Sie die Flexibilität, die zu Ihrem Lebensstil passt. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, zwischen Kauf und Mietoption zu wählen, je nachdem, welche Bedürfnisse und Zukunftspläne Sie haben. Beide Optionen bieten Ihnen die gleiche hohe Ausstattung, exzellente Lage und viel Raum für Ihre Ideen.

Lage und Infrastruktur:

Die Objekte befinden sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die Ihnen sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen bietet. Genießen Sie den Garten, die Terrassen und Balkone, und erleben Sie die Ruhe und den Komfort, den diese Immobilien zu bieten haben.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus für Wohlfühlklima das ganze Jahr über.
- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner im Keller mit Kühlfunktion.
- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.
- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.
- Begrüntes Flachdach, das für eine moderne Optik und zusätzliche Dämmung sorgt.
- Stellplätze

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie HIER Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +436769400834 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.

Diese neuwertige Wohnung bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche großzügigen Raum und eine durchdachte Raumaufteilung, die modernen Lebensansprüchen gerecht wird. Mit einer Vollunterkellerung und einer Estrich-Ausführung sowie einer Fußbodenheizung im gesamten Haus ist ein hohes Maß an Komfort garantiert. Ein Abstellplatz rundet das Angebot perfekt ab.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner, die im Keller installiert ist und eine Kühlfunktion bietet, um auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Für eine exzellente Wärmedämmung und hohe Energieeffizienz sorgen die hochwertigen, flächenbündigen Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO. Raffstores an allen Fenstern und Terrassentüren sorgen für eine perfekte Regulierung des Lichteinfalls und bieten zusätzlichen Sonnenschutz.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):**

  Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnküche von ca. 62,3 m², die mit modernen Einbaugerätenausgestattet ist und viel Platz für gesellige Stunden bietet. Der Raum öffnet sich direkt zum Vorraum (ca. 3,8 m²) und schafft eine einladende Atmosphäre. Ein praktischer Abstellraum (ca. 6,9 m²) sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein modernes Bad mit Dusche/WC (ca. 2,5 m²) den Raum abrundet.

  Direkt vor der Wohnküche befindet sich eine Terrasse (ca. 11,2 m²), die für Erholung und Entspannung im Freien sorgt.

- **Obergeschoss (OG):**

  Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer:

  - Zimmer 1 (ca. 18,8 m²)
  - Zimmer 2 (ca. 14,5 m²)

- Zimmer 3 (ca. 13,8 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 26,8 m²), ideal für entspannte Momente im Freien.

  Alle Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltung.

- Ein modernes Bad/WC (ca. 7,6 m²) mit Badewanne und hochwertiger Ausstattung ergänzt dieses Stockwerk.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus für Wohlfühlklima das ganze Jahr über.
- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner im Keller mit Kühlfunktion.
- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.
- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.
- Begrüntes Flachdach, das für eine moderne Optik und zusätzliche Dämmung sorgt.

Diese moderne Wohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität, Nachhaltigkeit und luxuriösem Wohnkomfort. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Raum und eine hochwertige Ausstattung suchen.

Kostenübersicht:

Mietpreis:

Monatliche pauschalierte Gesamtmiete: 3.850,-- Euro inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Befristung auf 5 Jahre

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 9400 834 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 <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap