

**#SQ - HOCHWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN UNTER  
SIEVERING - ERSTBEZUG - IN 1190 WIEN - INKL. GARAGE**



**Objektnummer: 20117**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	4.990,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.224,20 €
<b>Kaltmiete</b>	4.536,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,50 €
<b>USt.:</b>	453,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilana Meirov**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien













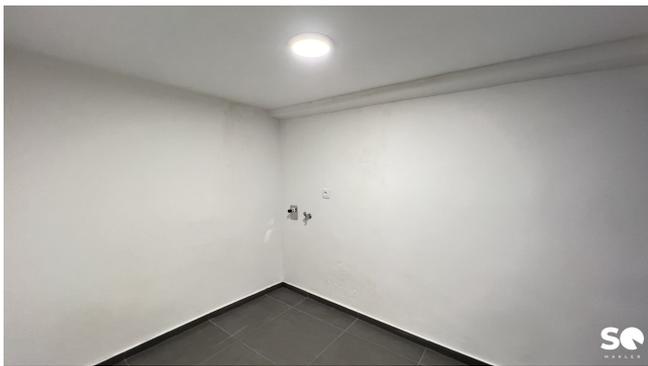








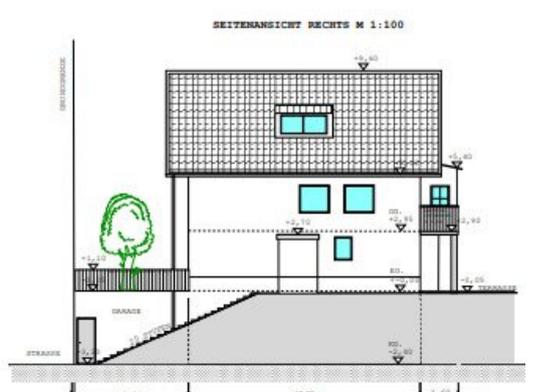
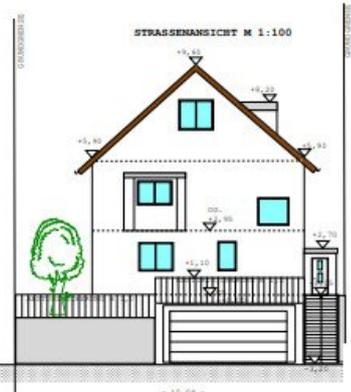
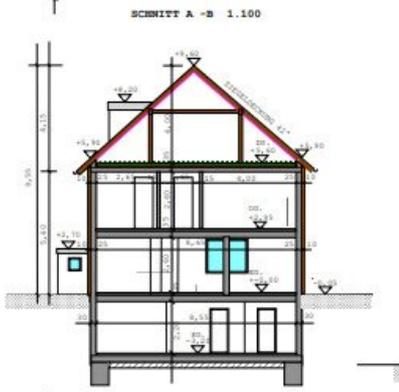
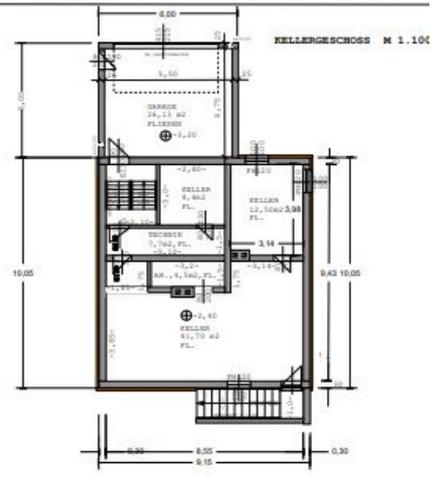
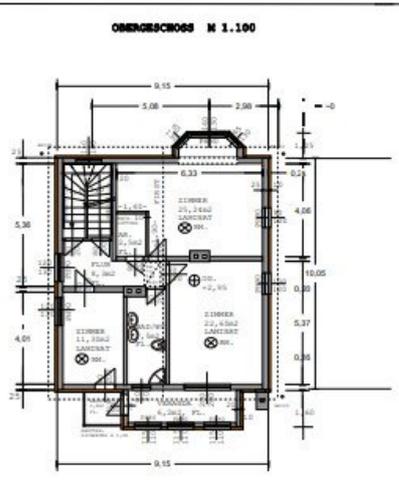
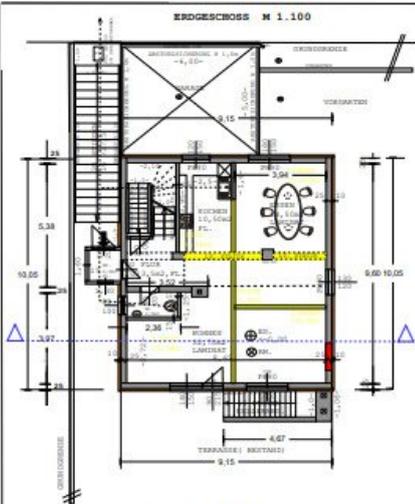












**LEGENDE :**

**Fußboden über Erdk.**  
 1,2 cm Fliesen  
 5,0 cm Estrich  
 Trennschicht  
 Weichschalldämmung  
 20,0 cm Dämmwolle bewehrt  
 20,0 cm Weichschalldämmung

**Fußboden über EG.**  
 Belag / Fliesen oder Laminat  
 Dämmung 5,0 cm / Trennschicht  
 Trittschalldämmplatte TDT 55/50  
 Trennschicht  
 Dämmung / Weichschalldämmung  
 20,0 cm Dämmwolle bewehrt  
 20,0 cm Weichschalldämmung

**Fußboden über OG.**  
 Estrich 5,0 cm  
 Trennschicht  
 Trittschalldämmplatte TDT 55/50  
 Bewehrte Stahlbetondecke

**Wände I.**  
 Mauerwerk 2,0 cm  
 Spundblech inkl. Anleierung 1,0 cm  
 10,0 cm Dämmung  
 Vollziegelmauerwerk (Bestand)  
 Dämmputz 1,0 cm

**SCHALLSCHUTZANWEISUNG :**  
 LÄRM : RW = 53 dB  
 AUßERENWAND : RW = 51 dB  
 FENSTER / TÜR : 43 dB

**GRUNDSTÜCKSFÄCHE :** 605,63 m<sup>2</sup>  
**VERBAUTE FLÄCHE :**  
 WOHNNUTZFLÄCHE EG : 75,70 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE OG : 183,64m<sup>2</sup>+2,462 BALCON  
 NUTZFLÄCHE KG : 100,93m<sup>2</sup> inkl. GARAGE  
**GESAMTWOHNNUZFLÄCHE :** 360,27 m<sup>2</sup>

**Legende für Materialien:**  
 Graue Box: Mauerwerk  
 Gelbe Box: Dämmung  
 Rote Box: Stahlbetondecke  
 Braune Box: Dämmung

GARTENANSICHT - SEITENANSICHT M 1 : 100

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein wunderschönes und vollständig renoviertes Einfamilienhaus in 1190 Wien. Mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>(exkl. Keller) und einer Nutzfläche von 330 m<sup>2</sup> (inkl. Keller) ist das Haus großzügig und verfügt über 6 Zimmer, darunter eine Eltern-Suite im Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer und WC, 4 WCs und 3 Bäder. In diesem Haus finden Sie außerdem Ihre eigenen Wellnessbereich inkl. Sauna mit extra Dusche und WC sowie einer eigenen Garage mit 2 KFZ-Stellplätzen.

Das Haus ist komplett ausgestattet mit einer Gas-Etagenheizung, einer offenen Wohnküche, elektrischen Fenster-Rollos und Klimaanlage in allen Zimmern.

Das Haus ist hell und freundlich und bietet ein angenehmes Wohngefühl.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie benötigen, wie Ärzte, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Wenn Sie ein Haus suchen, das Ihnen Luxus und Komfort bietet und in einer ruhigen sowie zentral gelegenen Gegend liegt, dann ist dieses Haus das Richtige für Sie.

### **Eckdaten:**

- WNFL: ca. 230m<sup>2</sup> exkl. Keller
- NZFL: ca. 330m<sup>2</sup> inkl. Keller
- Garten : ca. 450m<sup>2</sup>
- Balkon: ca.2.5m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Bad: 3
- WC: 4

- Küche: moderne offene Küche inkl. alle E-Geräte
- Schrankraum: 1
- Sauna: ja
- Garage: ja bis 2 Fahrzeuge
- Waschküche: ja
- Klimaanlage: jedes Zimmer verfügt über ein Klimagerät

#### **Kosten:**

- Brutto Miete inkl. BK: **5.490,10 EUR**

#### **Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte **Frau Meirov Ilana 0676 84 84 52 201** oder unter **meirov@stadtquartier.at**

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap