

## **ZWEITBEZUG: Hochwertig ausgestattetes 7-Zimmer Reihenhaus mit TOP-Ausstattung**



**Objektnummer: 1183**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerasdorfer Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,24 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	274,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	75,00 m <sup>2</sup>
Keller:	73,96 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.727,27 €
Kaltmiete	2.727,27 €
USt.:	272,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer







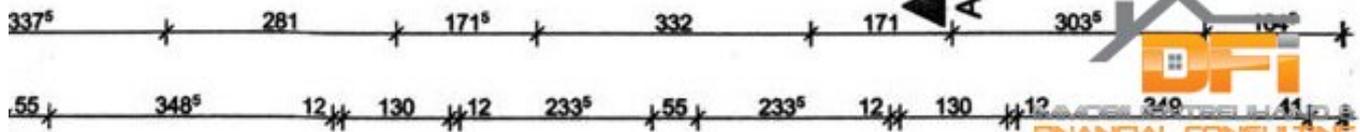
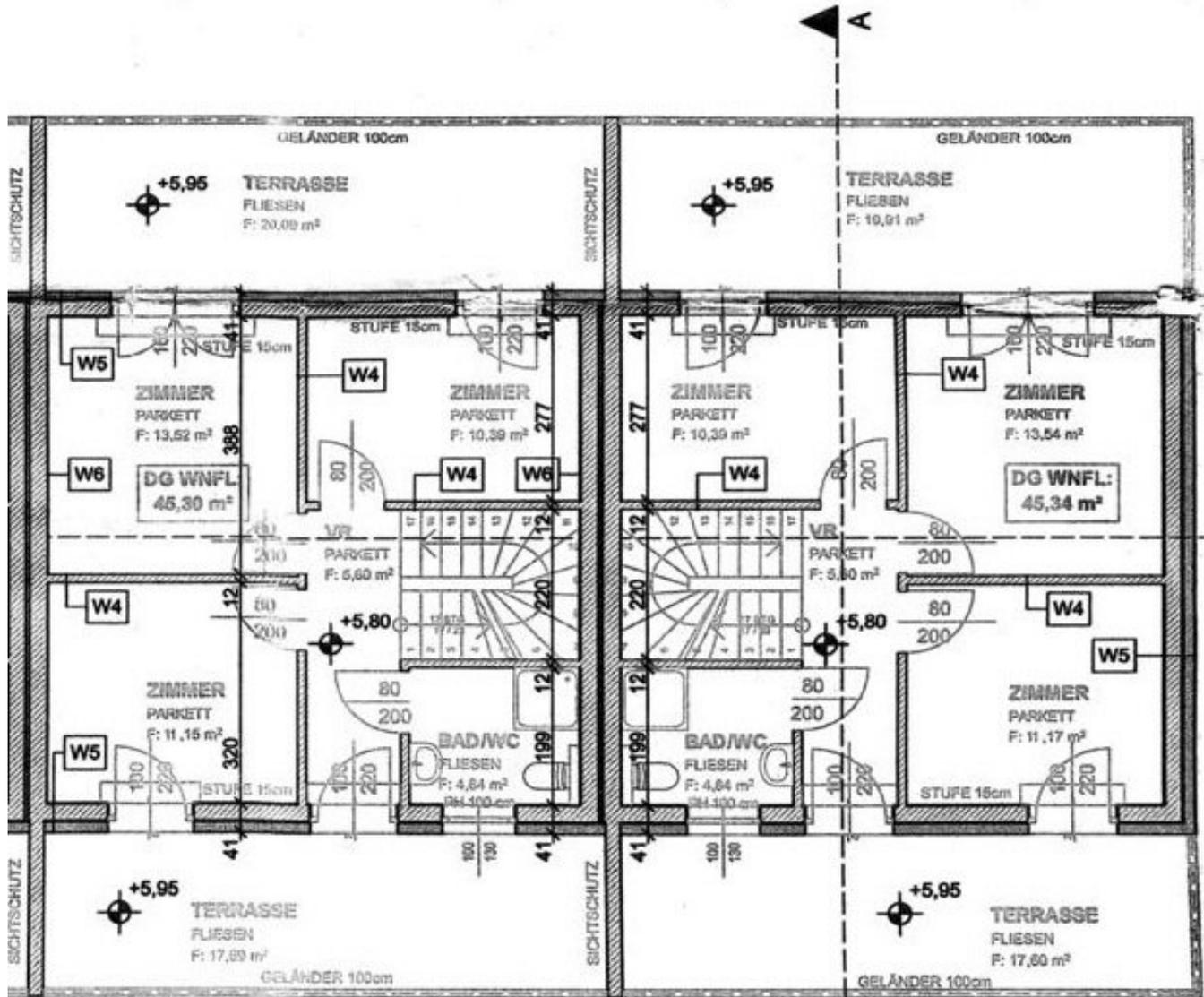
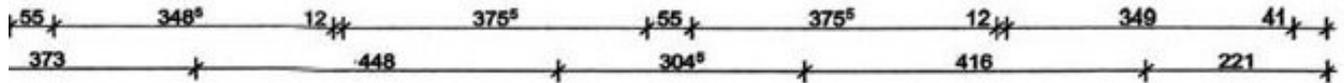


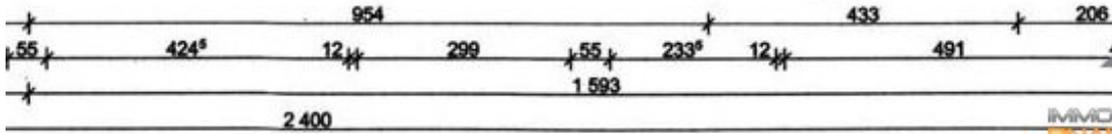
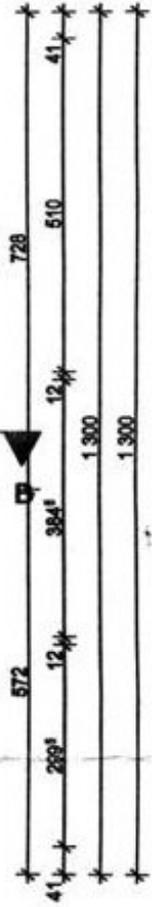
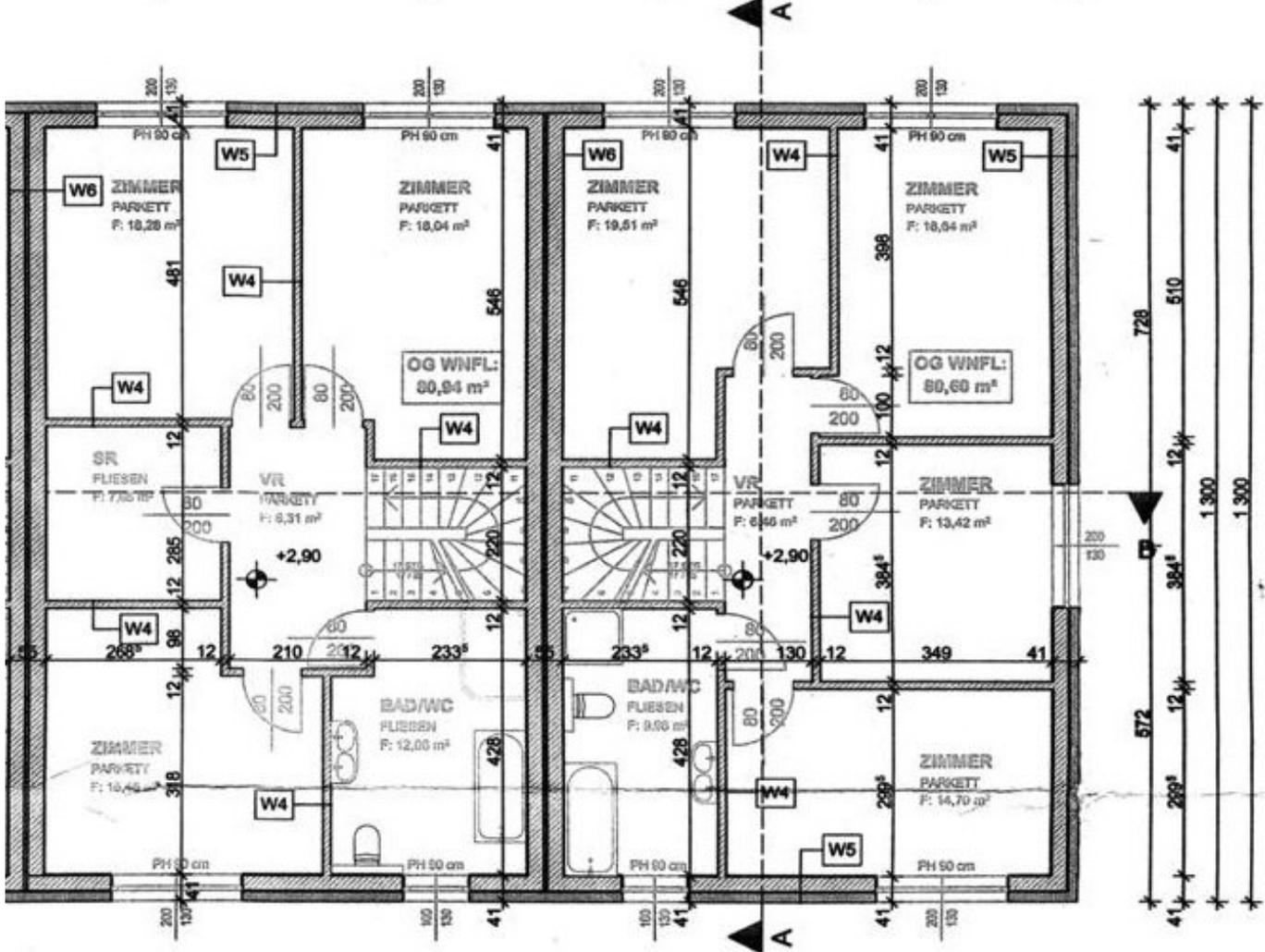
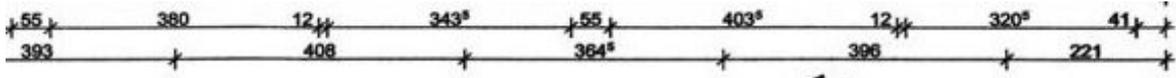


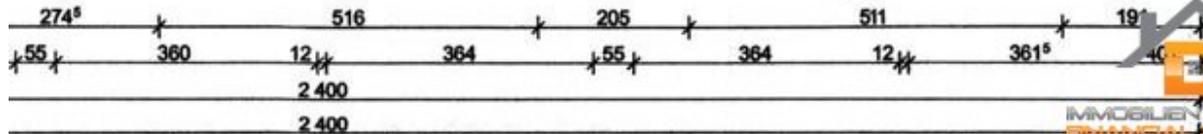
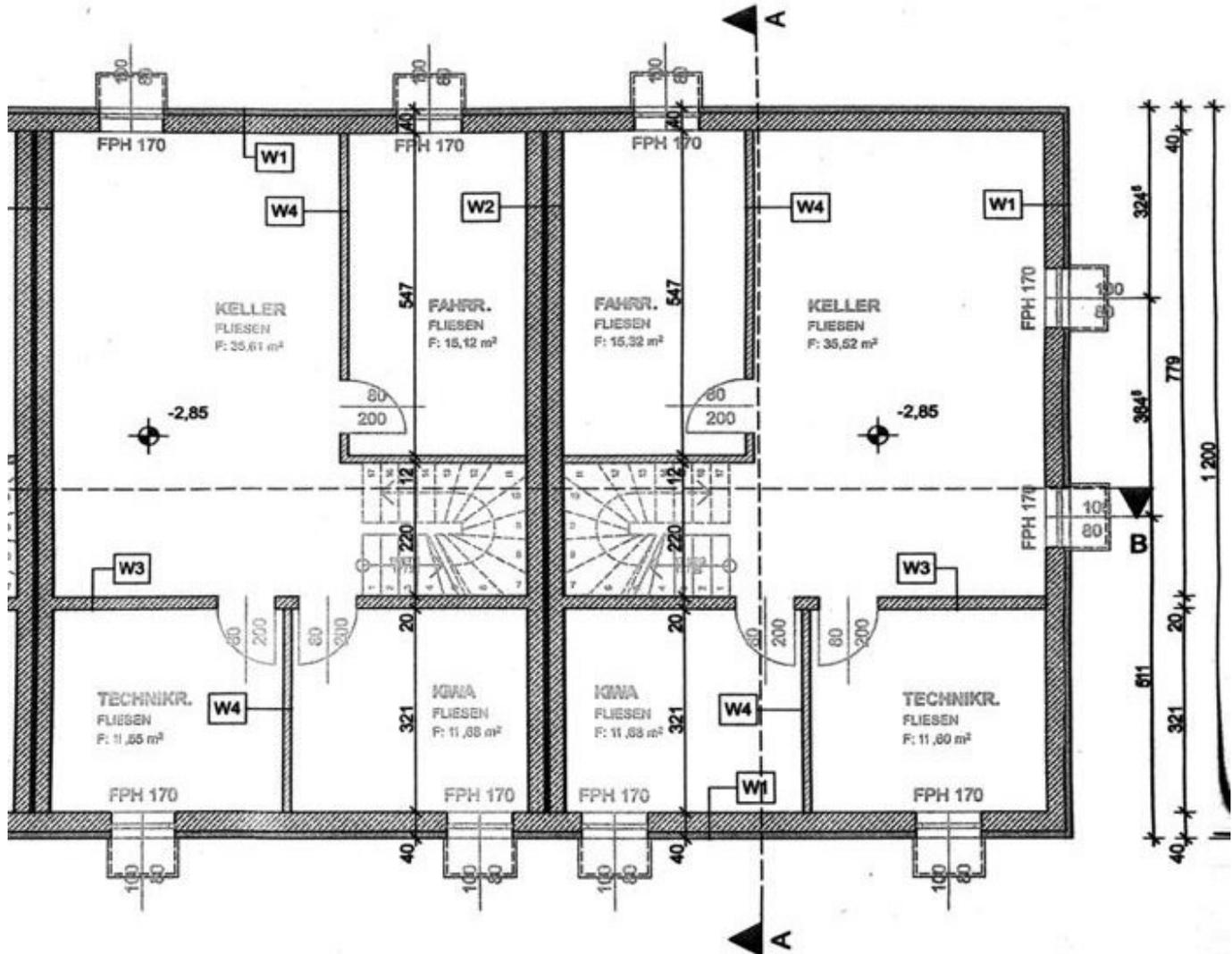
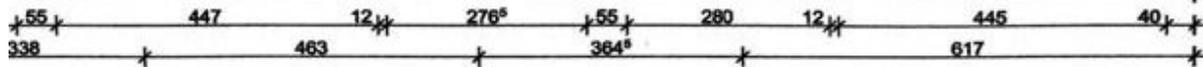


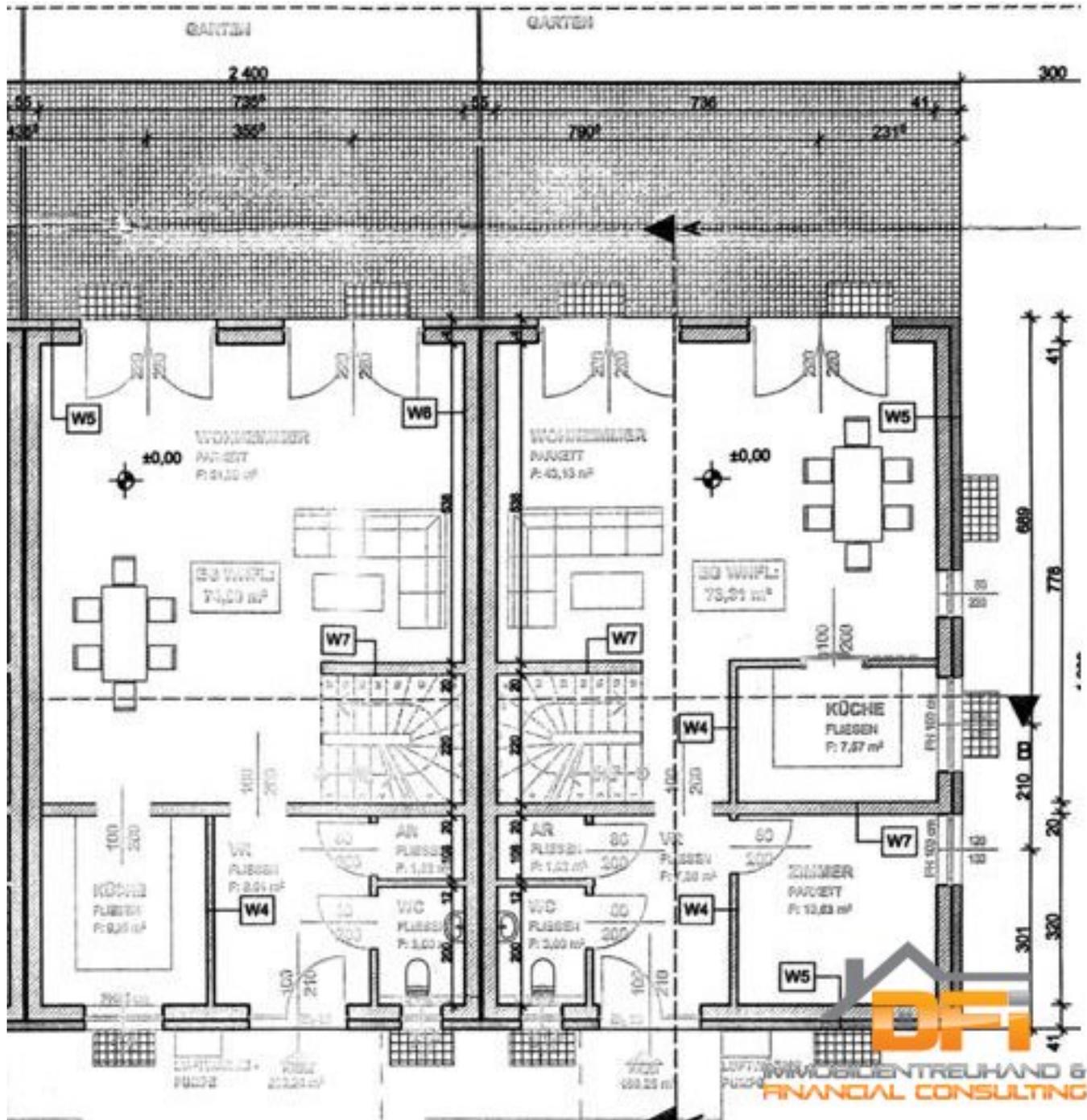












## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Reihenhaus zur sofortigen Anmietung an:

### **Großzügig geschnittenes 7-Zimmer Reihenhaus im Erstbezug mit großem Keller und eigenem Stellplatz**

Das moderne Reihenhaus bietet auf rd. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller und Freiflächen alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Keller: Technikraum, 3 große Kellerräume

EG: Vorraum, Toilette mit Handwaschbecken, Abstellraum, großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche (nagelneu und voll ausgestattet), Ausgang in den Garten

OG: 3 zentral begehbare Schlafzimmer, Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

DG: 3 zentral begehbare Schlafzimmer, Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC, 2 Terrassen

Die Küche ist mit allen notwendigen Einbaugeräten (Herd samt Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Kühlschrank/Gefrierfach) bestückt.

Durch die wunderbare Süd-Lage des Gartens und Wohnzimmer ist dieser Bereich absolut ruhig und hell zu bezeichnen.

Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet; in den Sanitärräumen befindet sich ein klassischer Fliesenboden.

Die gesamte Wohnung ist sehr hell und ruhig.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer modernen Luft-Wärmepumpe mittels Fußbodenheizung.

Ein Stellplatz für 2 PKW vor dem Reihenhaus rundet dieses interessante Angebot ab.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 32A: ca. 1 Gehminute entfernt (rd. 5 Fahrminuten zur Brünner Straße:  
Straßenbahnlinie 30 und 31)

Innerhalb von 7 Fahrminuten erreicht man auch die U1-Station Leopoldau sowie die Buslinie 29A

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

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 <1.750m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <1.750m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap