

**Vollmöbliertes Einfamilienhaus mit Garten & Terrasse  
nahe Alter Donau / UNO City**



**Objektnummer: 4356/178**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services 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>	118,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.850,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 664 3553 790  
H +43 664 3553 790

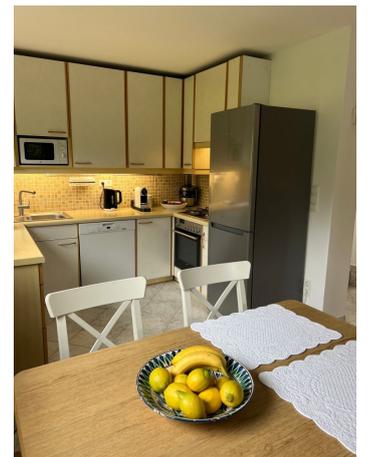
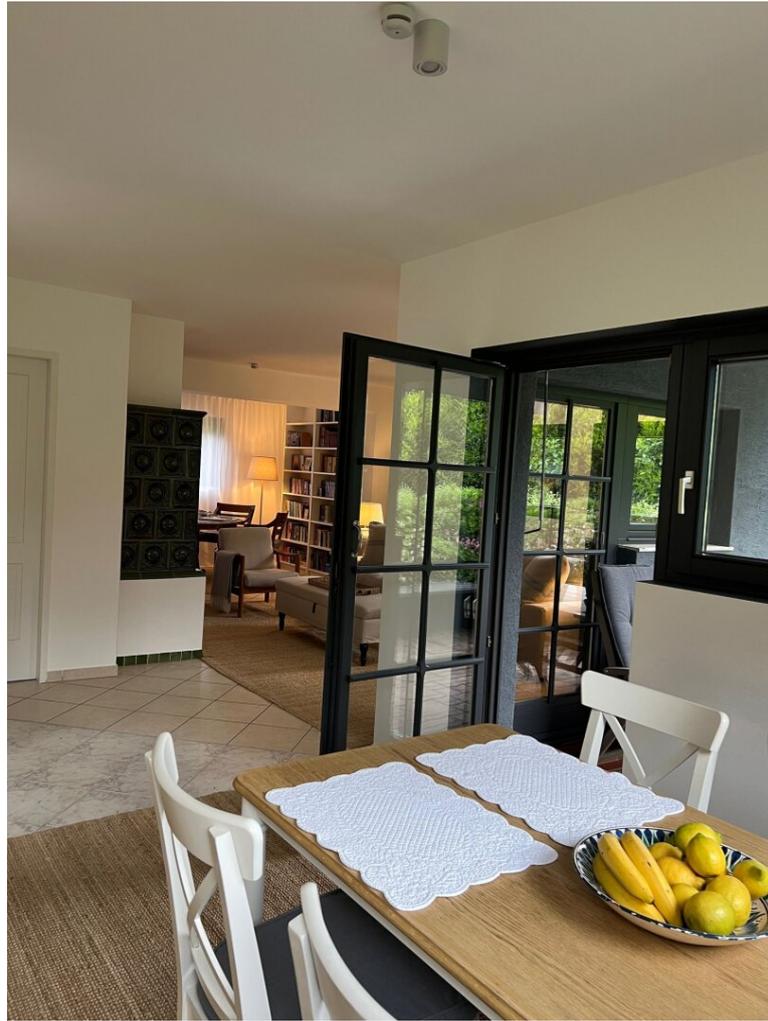
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

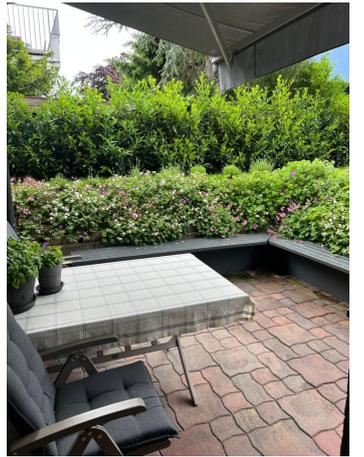










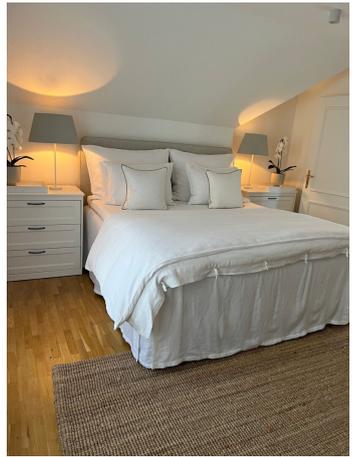






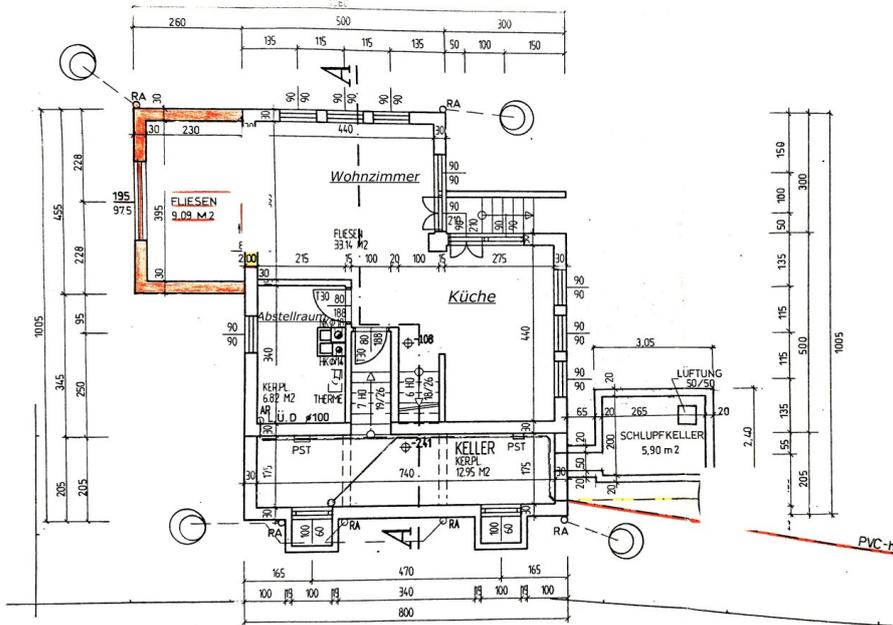




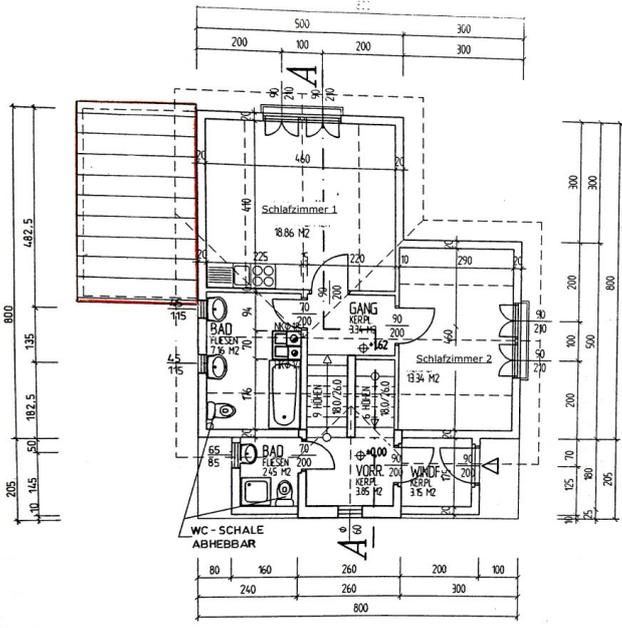


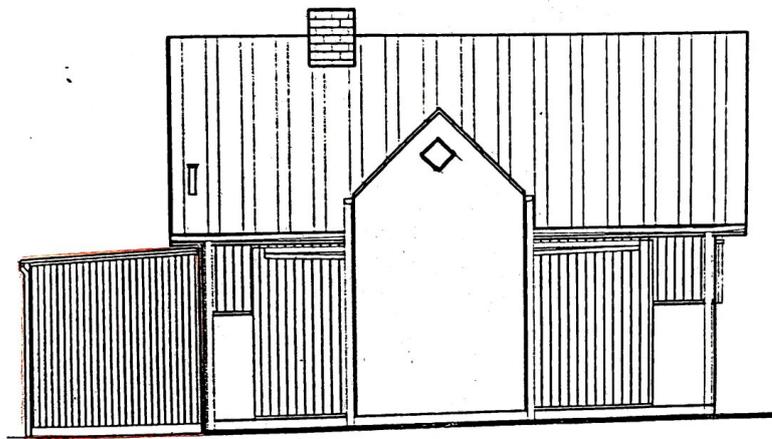




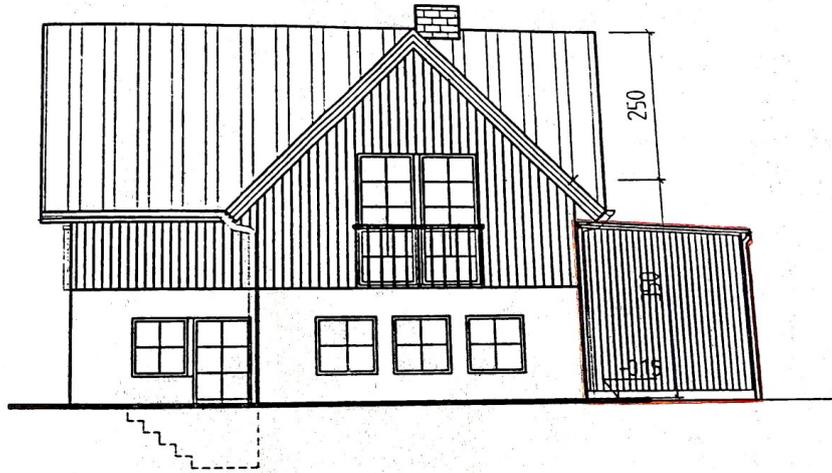


REGENWÄSSER WERDEN AUF EIGENGRUND ZUR  
VERSICKERUNG GEBRACHT.





*Ansicht Nord-West*



*Ansicht Süd-Ost*



*Ansicht Süd-West*

## Objektbeschreibung

### Vollmöbliertes Einfamilienhaus mit Garten & Terrasse nahe Alter Donau / UNO City

**Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** ca. 350 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Parkplatz:** vorhanden

**Mietdauer:** bevorzugt 24 – 36 Monate

**Gartenpflege:** im Mietpreis inkludiert

In unmittelbarer Nähe zur Alten Donau und der UNO City erwartet Sie dieses exklusive, vollmöblierte Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, gepflegtem Garten und sonniger Terrasse. Die ruhige Lage mit idealer Anbindung ans Stadtzentrum bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspannter Rückzugsoase.

Genießen Sie tagsüber das pulsierende Stadtleben und lassen Sie den Abend in Ihrem privaten Garten ausklingen – dieses Objekt verbindet Lebensqualität mit Wohlfühlambiente auf höchstem Niveau.

#### Raumaufteilung:

##### Erdgeschoß:

- Flur & Vorraum: ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohnzimmer: ca. 43,04 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 6,82 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse & Garten: ca. 17,00 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: ca. 3,42 m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 350 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoß:**

- Schlafzimmer: ca. 18,86 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,34 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: ca. 9,61 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,34 m<sup>2</sup>

### **Keller:**

- Kellerraum: ca. 12,95 m<sup>2</sup>

### **Zusätzliche Informationen:**

- Ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Nahversorgung in der Umgebung
- **Gartenpflege ist im Mietpreis inkludiert**
- Die Fassade wird vor Mietbeginn erneuert

### **Kontakt & Besichtigung:**

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

**Herr Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

Bitte beachten Sie: Ohne Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, insbesondere Ihrer Telefonnummer, können wir keine weiteren Informationen übermitteln.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gerne unterstützen wir Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap