

**Zentral in der direkter Umgebung zur alten Donau,  
Donauzentrum, VIS und U1 Kagran - Großzügiges  
Mittelreihenhaus**



**Objektnummer: 5927**

**Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	259,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.844,13 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sara Karasinski - Filipsky, BA**

Noblessereal Karasinski KG  
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21  
1210 Wien

T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



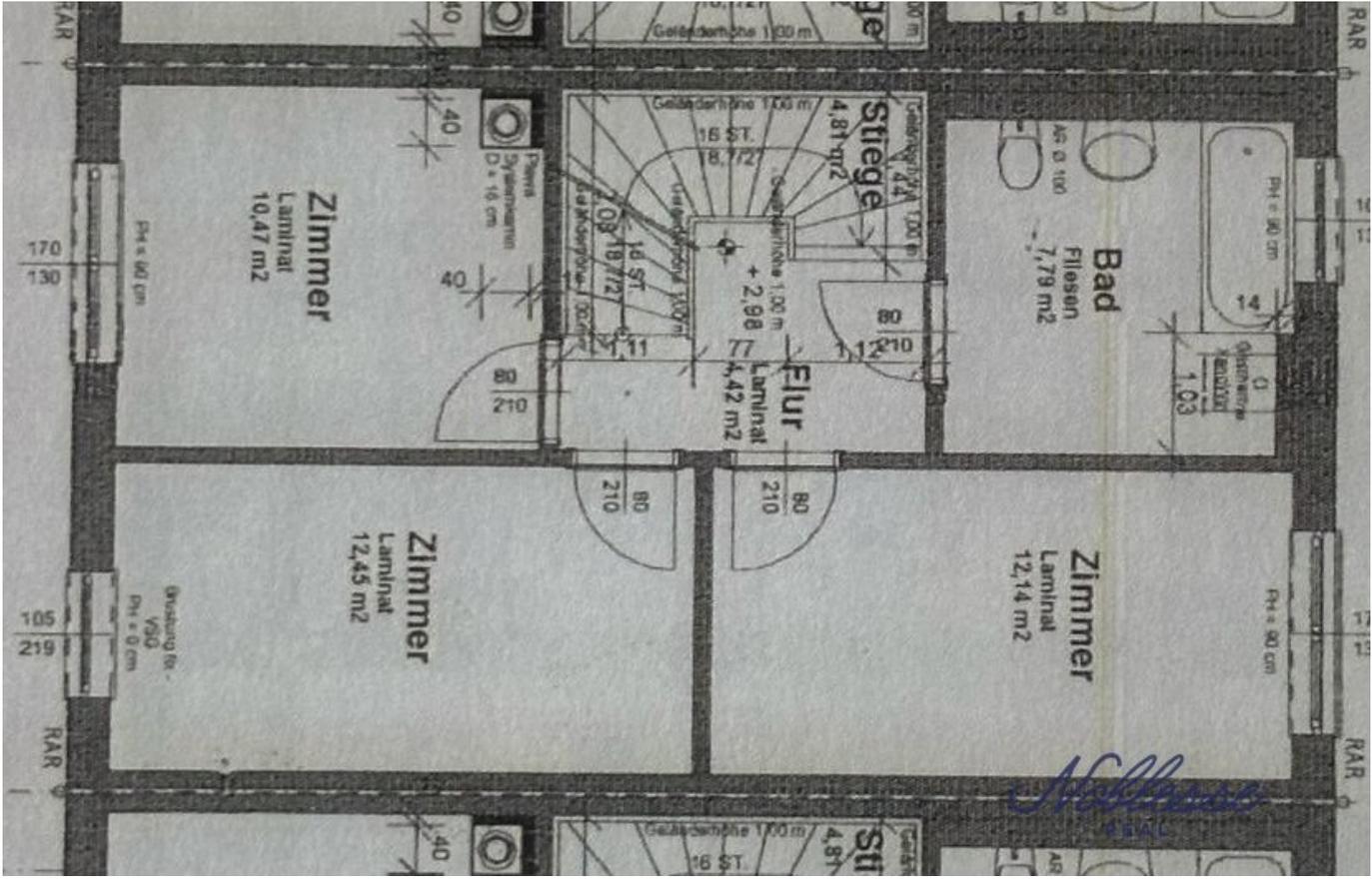






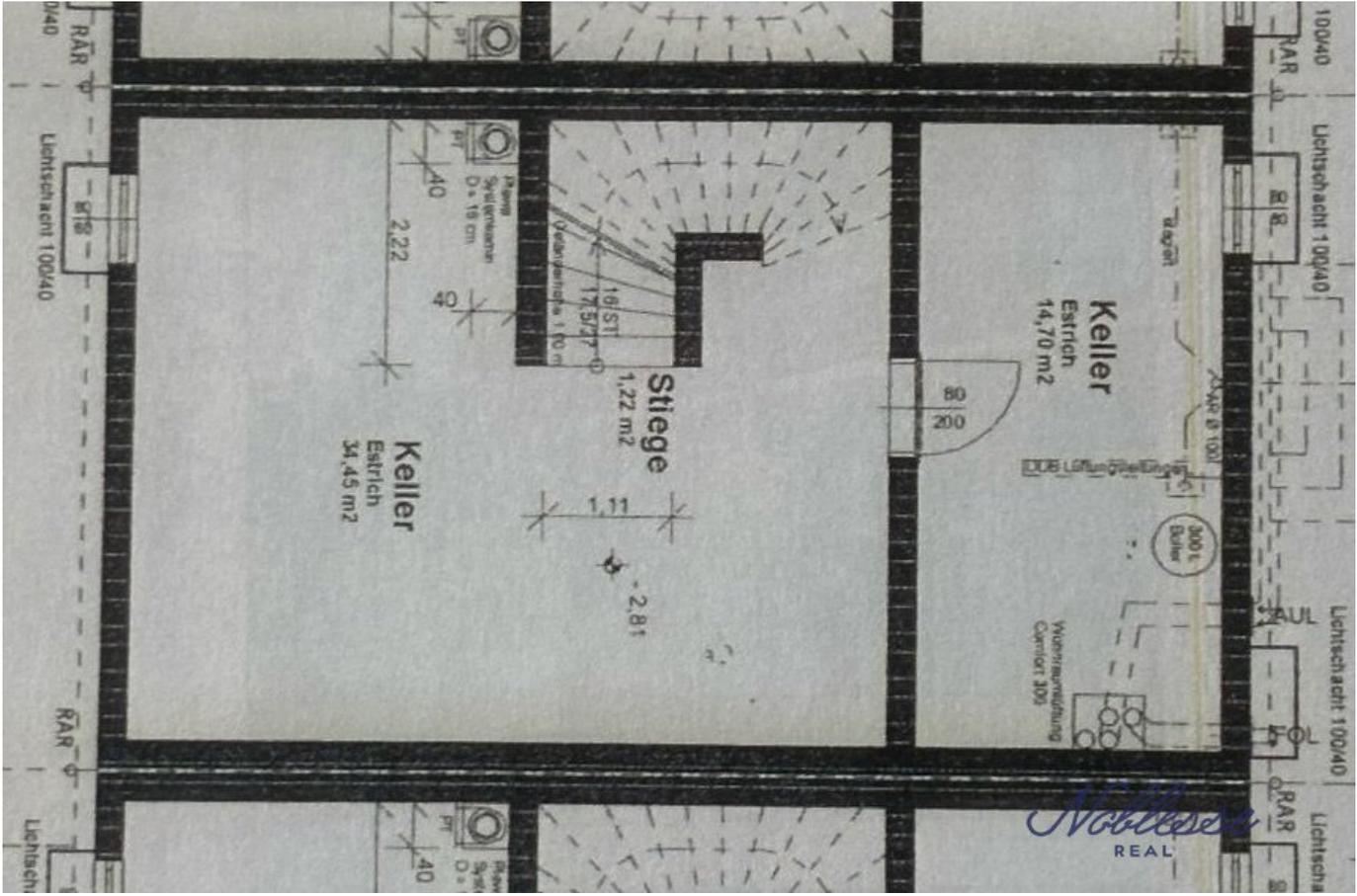






*Handwritten signature*





## Objektbeschreibung

Viel Platz für die ganze Familie! Großzügiges Mittelreihenhaus in begehrter Lage des 22ten Bezirks!

\*For further information in English, please contact us directly\*

Zum Vermietung gelangt eine großzügige Familienoase (BJ 2011) mit folgender Raumaufteilung:

EG:

- Zentraler Vorraum
- Gästebad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit offener, möblierter Küche
- Zugang zur ca 15m<sup>2</sup> großen Terrasse samt ca 50m<sup>2</sup> großen, gemütlichen Garten.

1 OG:

- 3 Schlafzimmer
- geräumiges Bad mit Doppelwaschbecken, WC und Wanne

2 OG (DG):

- Großer Wohn-Schlafrum
- separates WC mit Handwaschbecken

KG:

- 1 Hobby-/Lageraum

- 1 Mehrzweckraum / Waschküche

Alternative Option in Bezug auf einen Garagenplatz: Um das Angebot abzurunden, befindet sich direkt um die Ecke in einem Wohnhaus ein Tiefgaragenstellplatz, welcher optional um monatlich 130,- Euro angemietet werden kann.

Ausstattung Haus: Sämtliche Fenster verfügen über Aussenrollos. (DG und große Fensterfront im EG elektrisch, alle anderen Fenster manuell), Isolierglasfenster, Küchenmöblierung, Beheizt wird mittels Gasheizung der Marke Windhaager. Im EG, OG und DG befindet sich eine Fußbodenheizung, Im Keller Radiatoren. Böden: Fliesen in Nassräumen. Das Vorzimmer, die Küche und der Keller sind verflies. Die restlichen Wohnräume verfügen über Laminat in Holzoptik.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage lässt kaum Wünsche offen. Naturliebhaber erreichen in kürzester Zeit das Naherholungsgebiet Alte Donau. Für eine rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt erreicht man in ca 8 min Fußweg die U-Bahn-Linie U1 Kagran.

Schulen, Kindergärten, VIS, VIC, DC-Tower, zahlreiche Nahversorger und das Shoppingcenter Donauzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kosten:

Miete inkl. BK: € 3.000,- Nicht inkludiert sind die Kosten der Eigenverbraucher wie Wasser, Gas, Strom, Internet, TV udgl.

Alternativ: Garagenstellplatz im nahegelegenen Wohnhaus (ca 3min Fußweg) monatliche Miete € 130,-

Kautions: 3 BMM

Mietdauer 5 Jahre

Sämtliche Informationen stammen aus den Unterlagen der Vermieter. Die Unterlagen wurden

sorgfältig geprüft und überarbeitet, Noblesse Real Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Kein Foto ersetzt den realen Eindruck! Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Sie erreichen uns telefonisch

Frau Karasinski-Filipsky, BA unter [+43 660 705 1331](tel:+436607051331)

Fr. DI Karasinski unter [+43 676 925 22 22](tel:+436769252222)

oder per Mail unter [office@noblesse-real.com](mailto:office@noblesse-real.com) zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap