

**Ihr Familienrefugium in Donaustadt – mit Garten, Balkon
und viel Raum zum Entfalten**



Objektnummer: 7419/217

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	234,00 m²
Keller:	63,53 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Gesamtmiete	3.300,00 €
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Kaltmiete	3.300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



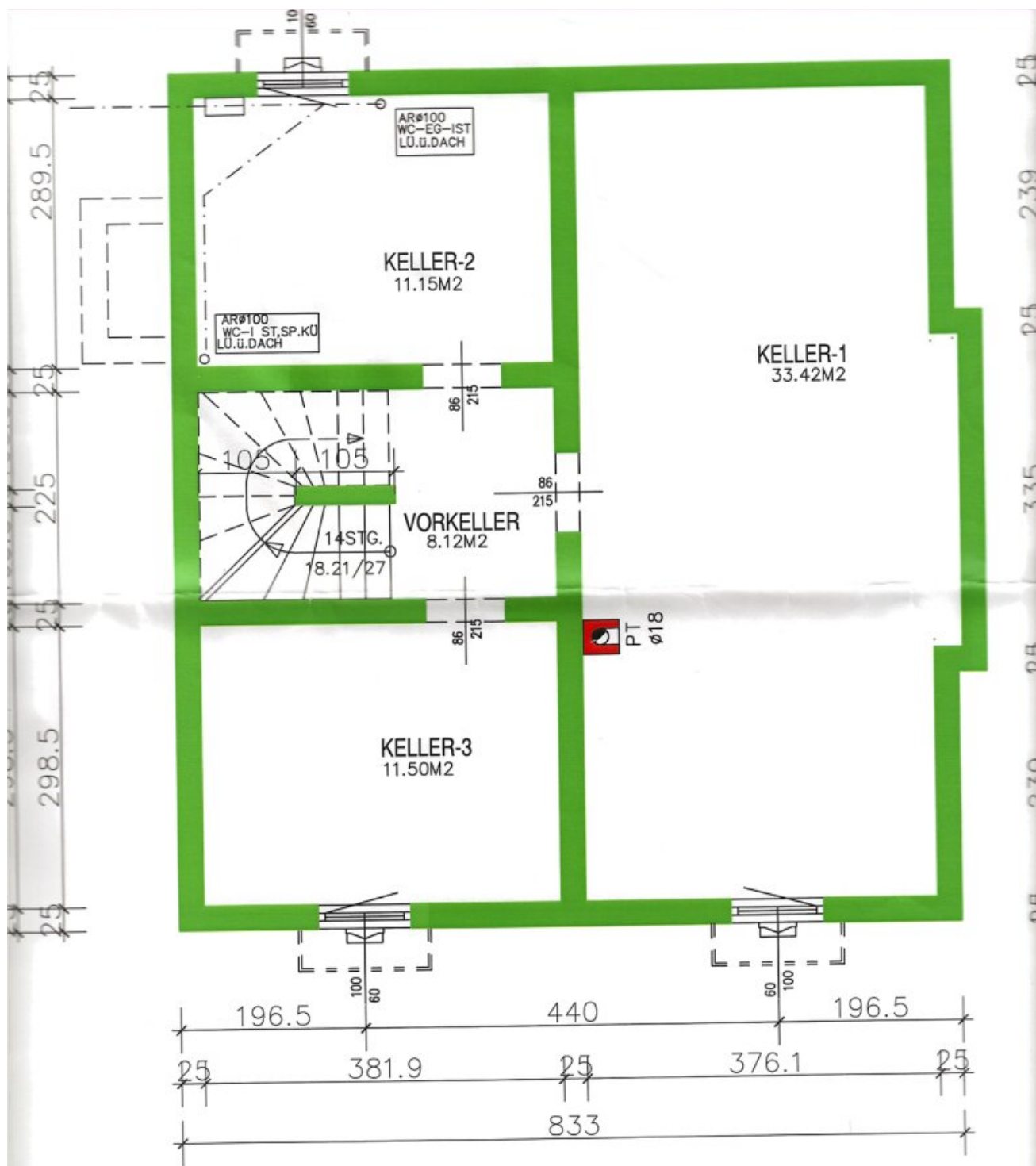
Nina Ferner











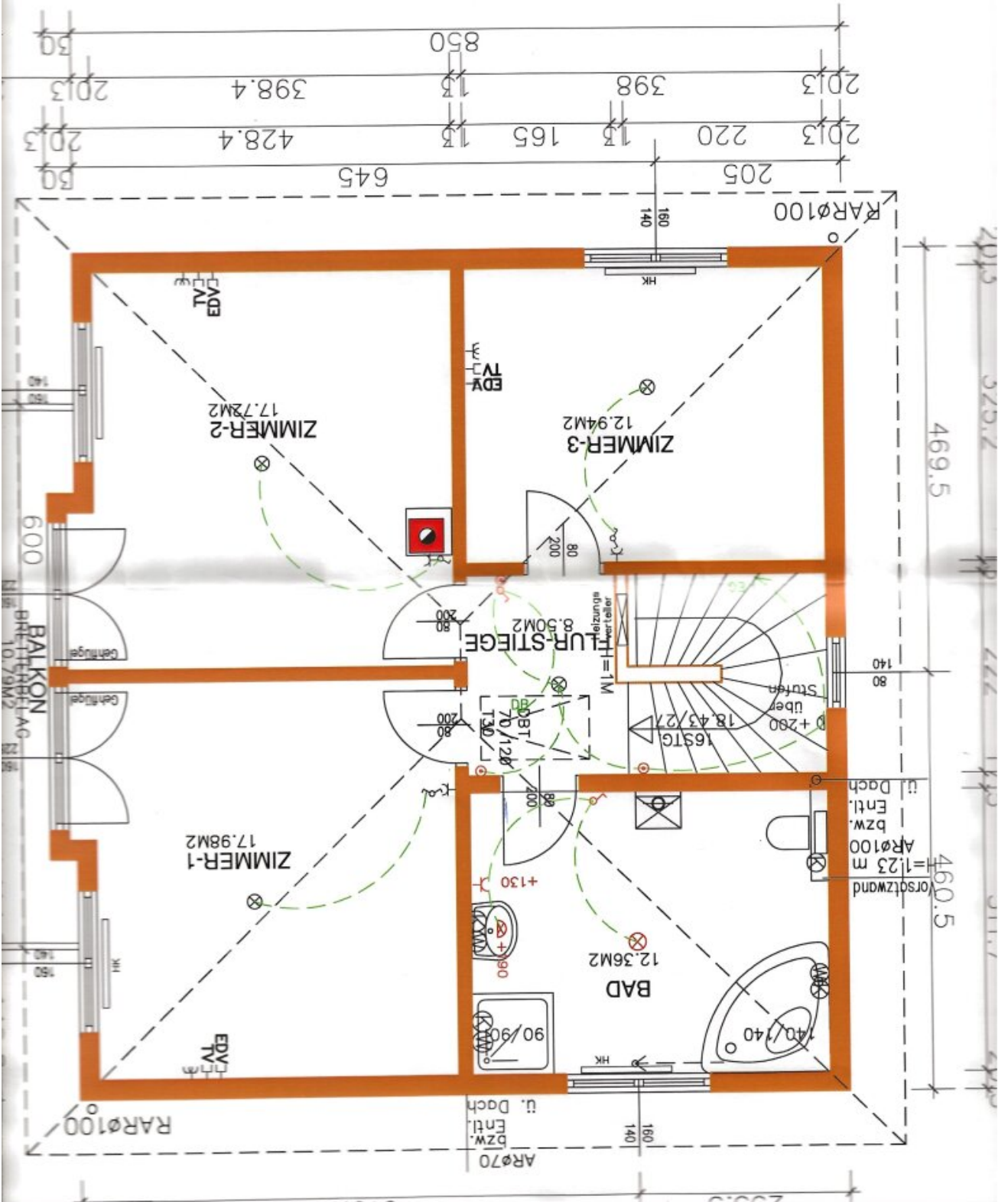
ORABZUG

erungen vorbehalten !

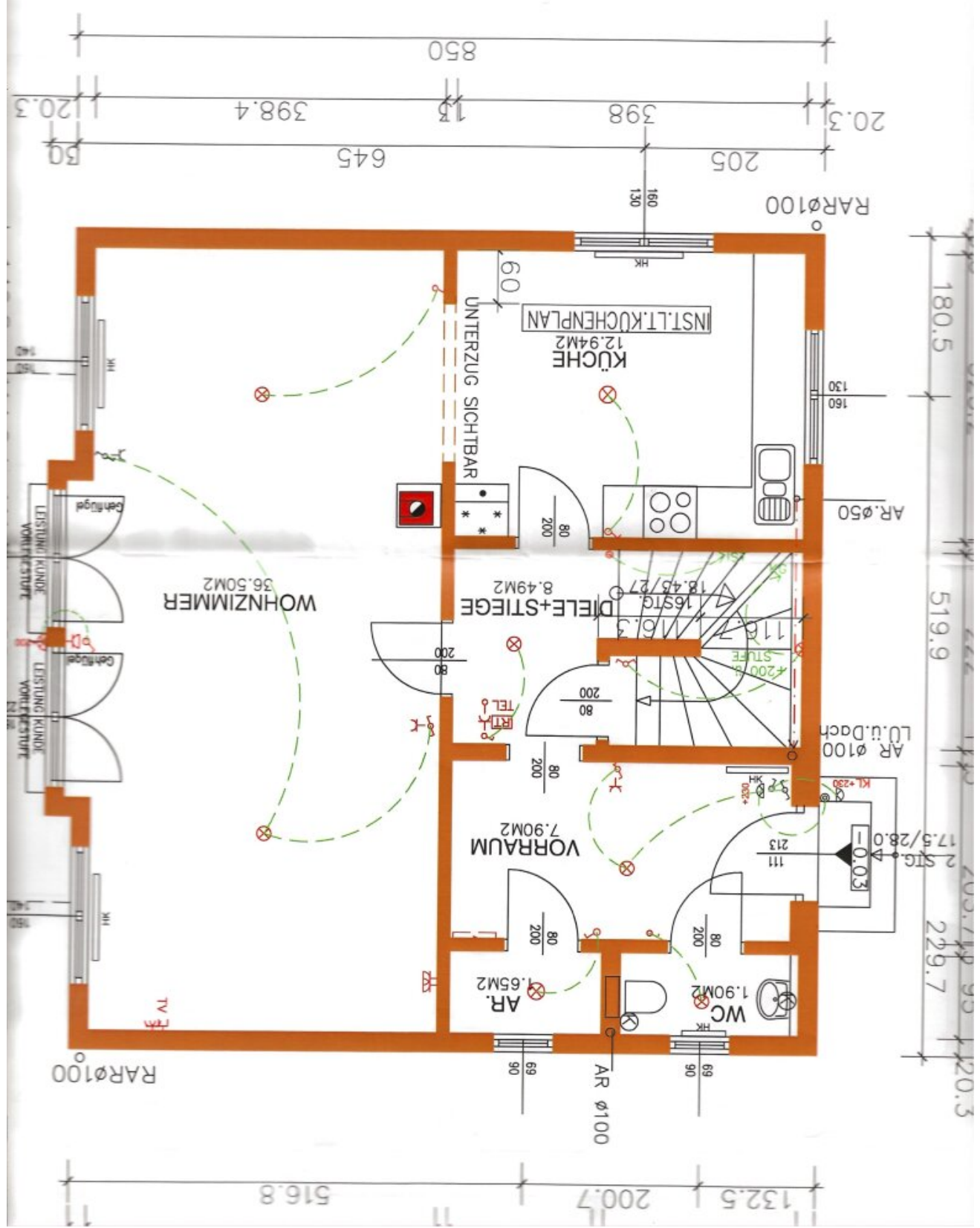
KG
M=1:50

PLAN EINGESEHN UND
ZUR KENNTNIS GENOMM
GROSS-ENZERSDORF A

NGF: 69
WNF: 64



NGF:
WNF:



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage des 22. Bezirks, inmitten gepflegter Einfamilienhausbebauung, erwartet Sie dieses 2005 errichtete Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, Garten, Terrasse und praktischer Ausstattung.

Das Haus wird vollständig möbliert vermietet – sämtliche Wohnräume sind eingerichtet und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Mit rund 130 m² Wohnfläche, einem großzügigen Keller und zusätzlichem Dachboden bietet das Haus auf drei Ebenen viel Platz für Familie, Homeoffice oder Hobbys – ergänzt durch attraktive Freiflächen wie Garten, Balkon und Terrasse.

Raumaufteilung & Flächen im Überblick

- **Grundstücksfläche (Gartenanteil):** ca. 234 m²
 - inkl. ca. 26 m² Zufahrt und **Stellplatz direkt auf Eigengrund**
- **Kellergeschoss (vollunterkellert):** ca. 63,53 m²
 - vielseitig nutzbar: Technik, Lager, Fitness oder Hobby
- **Erdgeschoss:** ca. 64,85 m²
 - **separate Küche** mit ca. 13,17 m²
 - **großzügiges Wohnzimmer** mit ca. 36,13 m² und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
 - **angrenzende Terrassenfläche**, teilweise durch den darüber liegenden Balkon geschützt – ideal für Sitzplatz oder Grillbereich
 - Vorraum, WC, Stiegenhaus
- **Obergeschoss:**
 - **Badezimmer mit ca. 12 m²**, ausgestattet mit **Badewanne, Dusche, Bidet und Fenster**
 - **zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon**
 - **Balkonfläche mit über 10 m²**, ideal für entspannte Stunden im Freien

- weiteres Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- zentraler Flur
- **Dachbodenfläche:** ca. 71,99 m²

Ausstattung & Merkmale

- **Vollmöblierte Vermietung – bestehende Einrichtung in allen Wohnbereichen inkludiert**
- **Baujahr:** 2005
- **Beheizung über Gas-Zentralheizung (HWB: Klasse C)**
- **großzügige Fensterflächen für angenehme Lichtverhältnisse**
- **Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, teilweise überdacht**
- **großer Balkon im Obergeschoss mit über 10 m²**, von zwei Zimmern aus begehbar
- **gepflegte Gartenfläche** mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- **eigener Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück**

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch **klare Grundrisse, durchdachte Raumaufteilung** und eine **komfortable Möblierung**, die einen unkomplizierten Einzug ermöglicht. Der gepflegte Garten, die überdachte Terrasse und der großzügige Balkon mit über 10 m² machen das Haus auch im Außenbereich zu einem Ort mit hoher Lebensqualität. Ein ideales Zuhause für Familien oder beruflich eingespannte Mieter mit Platzbedarf – bereit zum Einziehen und Wohlfühlen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap