

PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE



Objektnummer: 7618/841

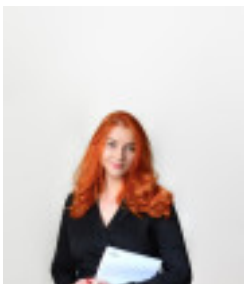
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

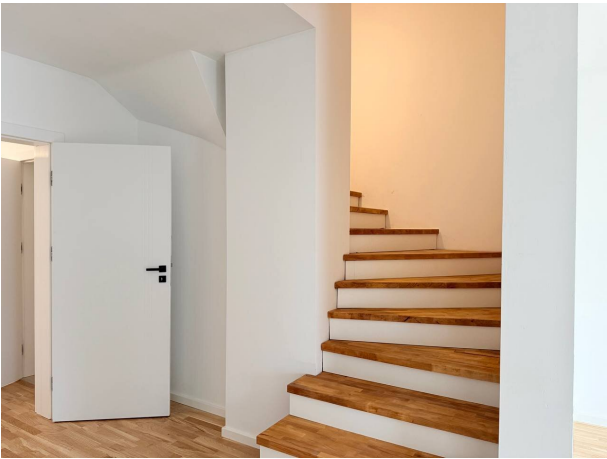
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.300,00 €
Provisionsangabe:	

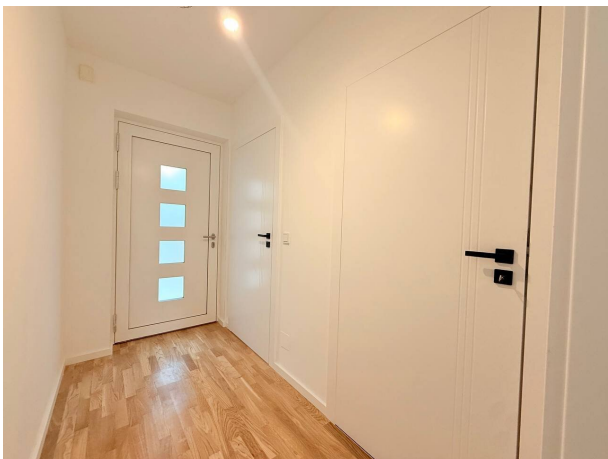
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych











The floor plan shows a rectangular apartment layout. On the left is a balcony (Balkon) with a concrete floor (Betonstein) and a width of 5.2m. The main entrance leads into a hallway (Gang) with a tiled floor (Fliesen) and a width of 3.07m. To the left of the hallway is a bedroom (Zimmer) with a carpeted floor (Parkett) and a width of 10.93m. To the right of the hallway is another bedroom (Zimmer) with a carpeted floor (Parkett) and a width of 11.87m. At the far left is a bathroom (Bad) with a tiled floor (Fliesen) and a width of 8.66m. At the far right is a kitchen (Küche) with a tiled floor (Fliesen) and a width of 7.5m. The kitchen includes a sink, stove, and refrigerator. A staircase (VR) with a carpeted floor (Parkett) and a width of 1.81m leads to the ground floor. The apartment also features a central hallway (Gang) with a tiled floor (Fliesen) and a width of 3.07m. The overall dimensions of the apartment are 7.0m by 11.5m.

Room	Flooring	Area (m²)	Width (m)	Height (m)
Balkon	Betonstein	5.2	5.2	2.00
Bad	Fliesen	8.66	8.66	2.00
Gang	Fliesen	3.07	3.07	2.00
Küche	Fliesen	7.5	7.5	2.00
Zimmer (left)	Parkett	10.93	10.93	2.00
Zimmer (right)	Parkett	11.87	11.87	2.00
VR	Parkett	1.81	1.81	2.00
Schr.	Parkett	7.81	7.81	2.00
WC	Fliesen	1.84	1.84	2.00

Architectural floor plan of the first floor (1. OG) showing the layout of the rooms and their dimensions:

- Zimmer III:** 11,53 m², Parkett flooring.
- VR (Veranda):** 1,76 m², Parkett flooring.
- Bad/WC:** 8,30 m², Fliesen flooring.
- SR II (Stiegenraum):** 8,58 m², Parkett flooring.

The plan also includes a central staircase and several windows with dimensions (e.g., 80/200, 80/100, 90/150). A dashed line indicates the orientation towards North (N).

DG

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus erstreckt sich über drei Etagen sowie einen privaten Garten und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist optimal in den Wohnraum integriert. Zusätzlich gibt es einen Vorraum, ein separates WC und einen Abstellraum.

Das Obergeschoss umfasst **zwei Schlafzimmer**. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum, was besonders praktisch für Familien oder Paare ist, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen. Ergänzend gibt es ein großes Badezimmer und ein separates WC.

Im Dachgeschoss befindet sich noch eine Schlafzimmer **mit eigenem Schrankraum und Badezimmer**.

Ein **PKW-Stellplatz** kann auf Wunsch zusätzlich angemietet (60 Euro pro Monat) werden.

!!!!!!! Das Haus befindet sich derzeit im **belagsfertigen Zustand**. Sobald ein geeigneter Mieter gefunden ist, erfolgt die **komplette Fertigstellung innerhalb von 4 Wochen** – danach wird das Haus schlüsselfertig und bezugsbereit an die neuen Bewohner übergeben.

!!! Bitte beachten Sie: Einige der beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen zur besseren Vorstellung des möglichen Zustands

Highlights

- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster

- Helle Wohnräume
- Privater Garten & Terrasse
- Stellplatz optional anmietbar
- Erstbezug nach Fertigstellung
- Provisionsfrei

Dieses Projekt bietet moderne Reihenhäuser in hochwertiger Neubauqualität, ideal für Familien und alle, die eine ruhige Wohnlage mit ausgezeichnete Infrastruktur schätzen. Die Kombination aus privaten Gärten, gut durchdachten Grundrissen und guter Verkehrsanbindung macht das Projekt zu einer attraktiven Wohngelegenheit im wachsenden Bezirk Donaustadt.

2300 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten. Strom, Heizkosten und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap