

PROVISIONSFREI - ABSOLUTE RUHELAGE - ERSTBEZUG



Objektnummer: 7618/854

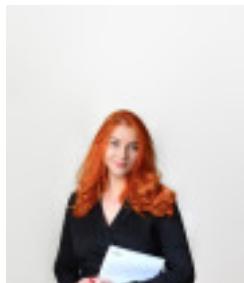
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,66 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	152,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych

Vigolimmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien





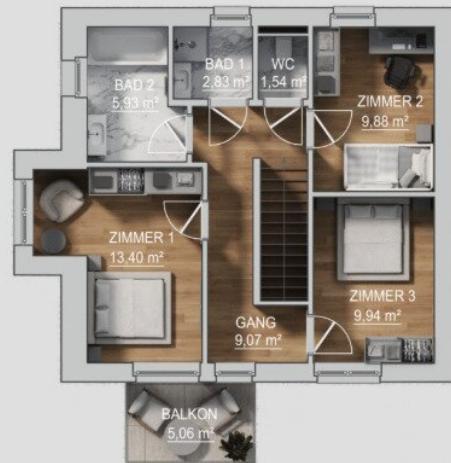


HAUS 1.3

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



EG:

Nr	NAME	AREA
1	WOHNZIMMER	20.82
2	KÜCHE	18.02
3	GARDEROBE	2.05
4	WC	1.79
5	TECHNIK	4.76
6	VR	3.19
7	SPEIS	3.44
	TOTAL	54.07

OG:

Nr	NAME	AREA
1	ZIMMER 1	13.40
2	ZIMMER 2	9.88
3	ZIMMER 3	9.94
4	BAD 1	2.83
5	BAD 2	5.93
6	WC	1.54
7	GANG	9.07
	TOTAL	52.59

FF:

Nr	NAME	AREA
1	GARTEN	152.70
2	TERRASSE	25.80
3	BALKON	5.06

WNFL: 106,66 m²

FF: 183,56 m²

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet auf zwei Etagen eine optimale Raumauflteilung, hochwertige Massivbauweise und einen großzügigen Eigengarten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller, zentraler Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Zusätzlich gibt es einen Vorräum, eine Garderobe, ein separates WC sowie einen Technikraum und eine praktische Speisekammer.

Das Obergeschoß verfügt über drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die flexible Wohnmöglichkeiten benötigen. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Der Gang ist großzügig gestaltet und bietet Platz für Stauraum oder Arbeitsbereiche.

Ein Doppelstellplatz für zwei PKW ist dem Haus zugeordnet. Die Kosten dafür betragen 100€ pro Monat brutto für beide Parkplätze.

!!!!!!! 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

2050 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten und 2 Parkplätze. 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

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 <6.000m
 Klinik <6.500m
 Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.000m
 Höhere Schule <5.000m
 Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap