

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 7 Zimmer, Garten, 2 Terrassen & Garage!**



**Objektnummer: 925**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	194,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	4.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.690,91 €
<b>Kaltmiete</b>	3.990,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	399,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Misun Kim**

Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling



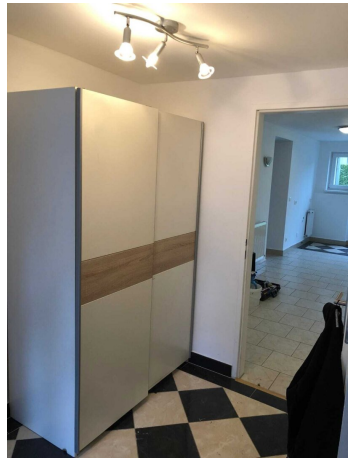














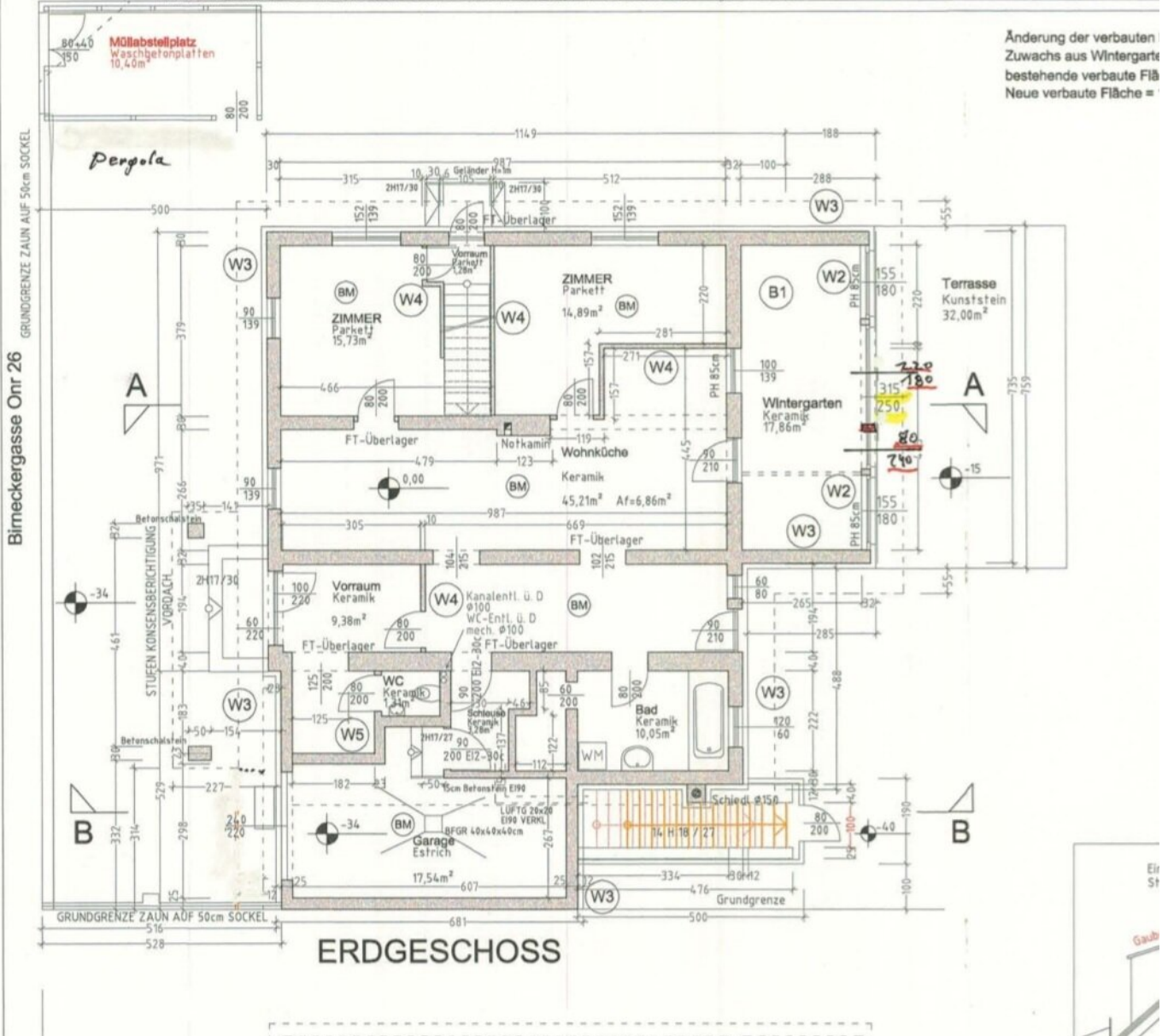


# Friedgasse Onr 15

GRUNDGRENZE EINFRIEDUNG MIT SICHTSCHUTZ 50cm BETONSÖCKEL MIT DRAHTGITTERZAUN H=100cm -> gesamt H=150cm

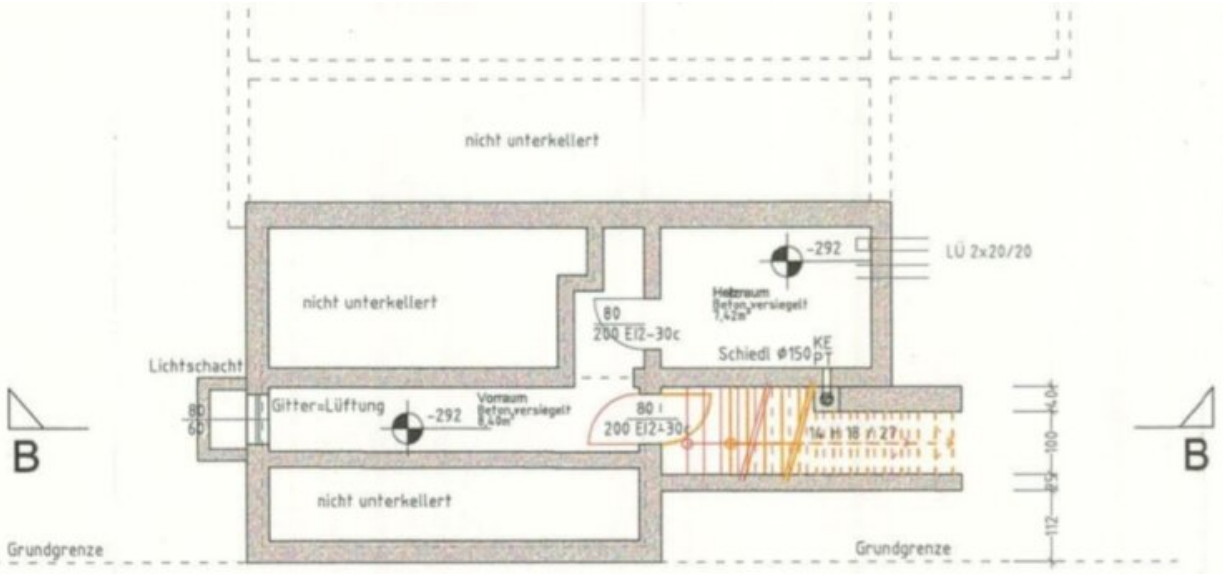
Änderung der verbauten  
Zuwachs aus Wintergarten  
bestehende verbaute Fläche =  
Neue verbaute Fläche =

Birmeckergasse Onr 26

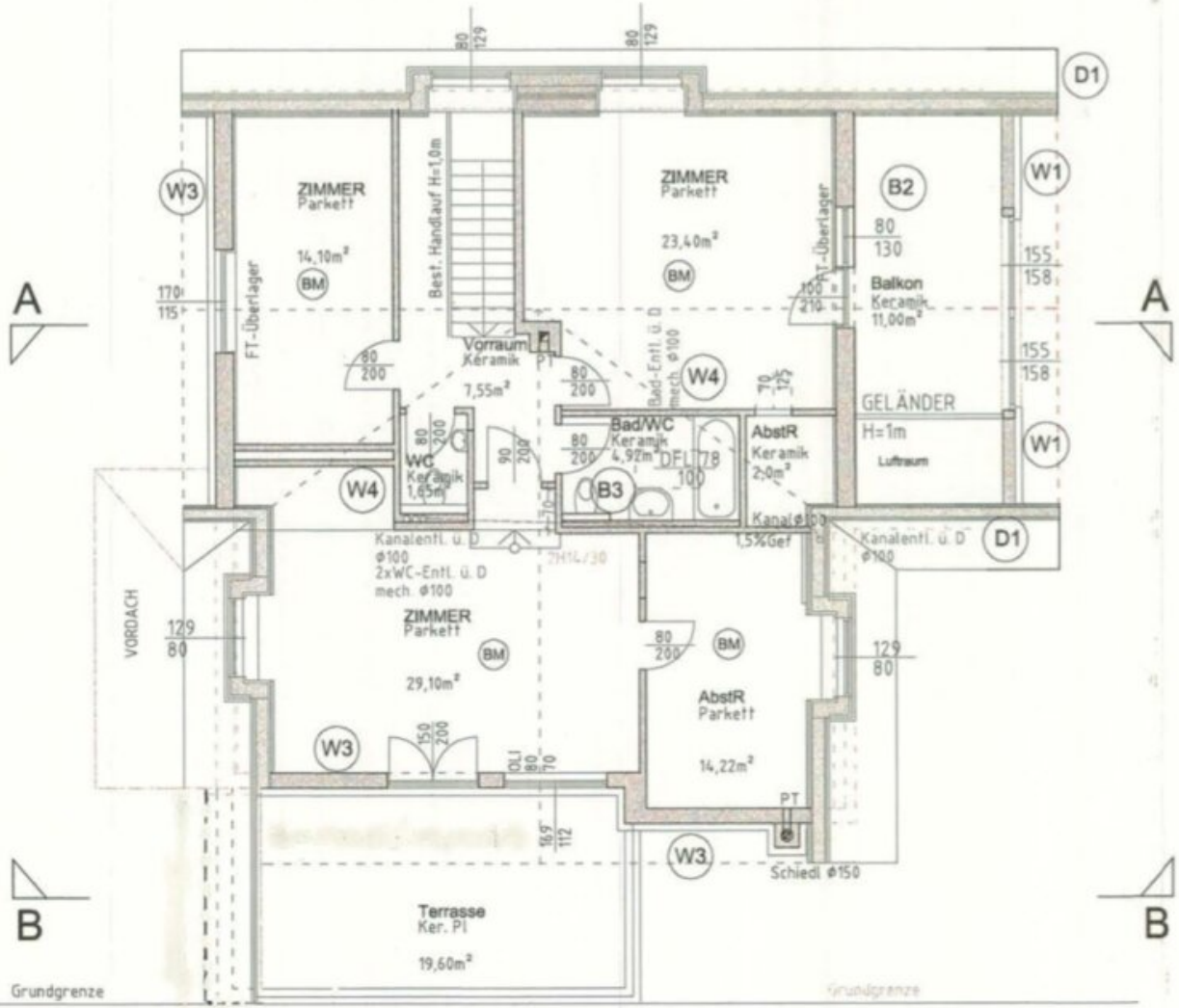


**ERDGESCHOSS**

Eir St  
Gaub



### KELLER



### DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### EINFAMILIENHAUS NAHE ALTE DONAU.

WOHNFLÄCHE ca. 194 m<sup>2</sup>

1.TERRASSE ca. 32 m<sup>2</sup>

2.TERRASSE ca. 19,60 m<sup>2</sup>

WINTERGARTEN ca. 17 m<sup>2</sup>

BALKON ca. 11m<sup>2</sup>

GARTEN ca. 350 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 600 m<sup>2</sup>

ZIMMER 7

**GESAMTMIETE € 4.390 inkl. BK und USt.**

Dieses charmante **2-geschossiges Einfamilienhaus** bietet viel Platz, Sonne und entspannende Ruhe.

Im Erdgeschoss befindet die helle geräumige **Einbauküche** mit eigenem Essbereich. Das große lichtdurchflutete **Wohnzimmer** öffnet sich direkt zum gemütlichen Wintergarten, welcher mit einer Außenjalousien ausgestattet ist, der anschließenden **Terrasse** und zum sonnigen, ebenen **Garten**. Auf dieser Ebene finden Sie weiters 2 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein **Badezimmer** mit Wanne und extra Walk-in Dusche.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes **Schlafzimmer** mit einem **begehbaren Schrankraum** und Blick in den Garten, ein zweites **Schlafzimmer** sowie ein drittes **Zimmer**, welches auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Außerdem finden Sie auf dieser Ebene ein geräumiges **Badezimmer** mit Badewanne, WC sowie einem Waschbecken mit Spiegelschrank, ein extra WC sowie einen **Balkon** und eine **Terrasse**.

**Durch die angenehme und gepflegte Nachbarschaft sowie durch die bevorzugte Lage nahe der Alten Donau erfahren Sie hier eine ungeahnte Lebensqualität, die Sie nie mehr**

**missen möchten. Sie haben hier die Möglichkeit, in einem Haus in einer wunderschönen, privilegierten Lage zu wohnen.**

### **AUSSTATTUNG.**

- Fliesen- und Parkettböden
- Fenster: mehrfach verglast inkl. Innen- und Außenjalousien
- Holztüren
- Gaszentralheizung
- 2 KFZ-Abstellplätze: Garage, Carport
- ebener, sonniger Garten, Wintergarten
- Energieausweis in Arbeit

### **BESTE LAGE.**

Das Haus besticht durch eine einzigartige und repräsentative Lage in Wien: es befindet sich im Herzen des Naherholungsgebietes **Alte Donau** mit fantastischen Möglichkeiten zum Genießen der Natur wie Segeln, Schwimmen.

### **ALTE DONAU, WO SONST?**

Die Alte Donau ist ein zentral gelegenes Erholungsparadies und ein ruhiges Gewässer, das für jeden Geschmack etwas zu bieten hat. Rund 500 Ruderboote, Elektro- und Paddelboote stehen für Ihr Freizeitvergnügen zur Verfügung. Die Gewässer sind auch sehr beliebt bei Seglern, denn auf der alten Donau fand schließlich die erste Segelregatta auf österreichischen Gewässern statt. Zahlreiche Strandbäder, wie das berühmte "Gänsehäufel", haben eine hervorragende Wasserqualität und locken die Besucher zu vielen angenehmen Stunden am Strand. Über 40 Restaurants - die meisten direkt am Wasser gelegen, sorgen für unbeschwerte Stunden von April bis Oktober. Im Sommer ist die Alte Donau ein Ort zum Wasserskifahren und im Winter zum Eislaufen. Alle Annehmlichkeiten sind in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### **BILDUNG UND MEHR.**

Die Vienna International School sowie das Donau Zentrum sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Das Haus liegt neben dem Donaupark und auch die UNO City erreicht man in

kürzester Zeit..

### **Haben wir Sie überzeugt? Alte Donau – einfach ein lebenswerter Ort.**

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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.

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 <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap