

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



Objektnummer: 925

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,28 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	350,00 m ²
Gesamtmiete	4.950,00 €
Kaltmiete (netto)	4.200,00 €
Kaltmiete	4.500,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	450,00 €
Provisionsangabe:	

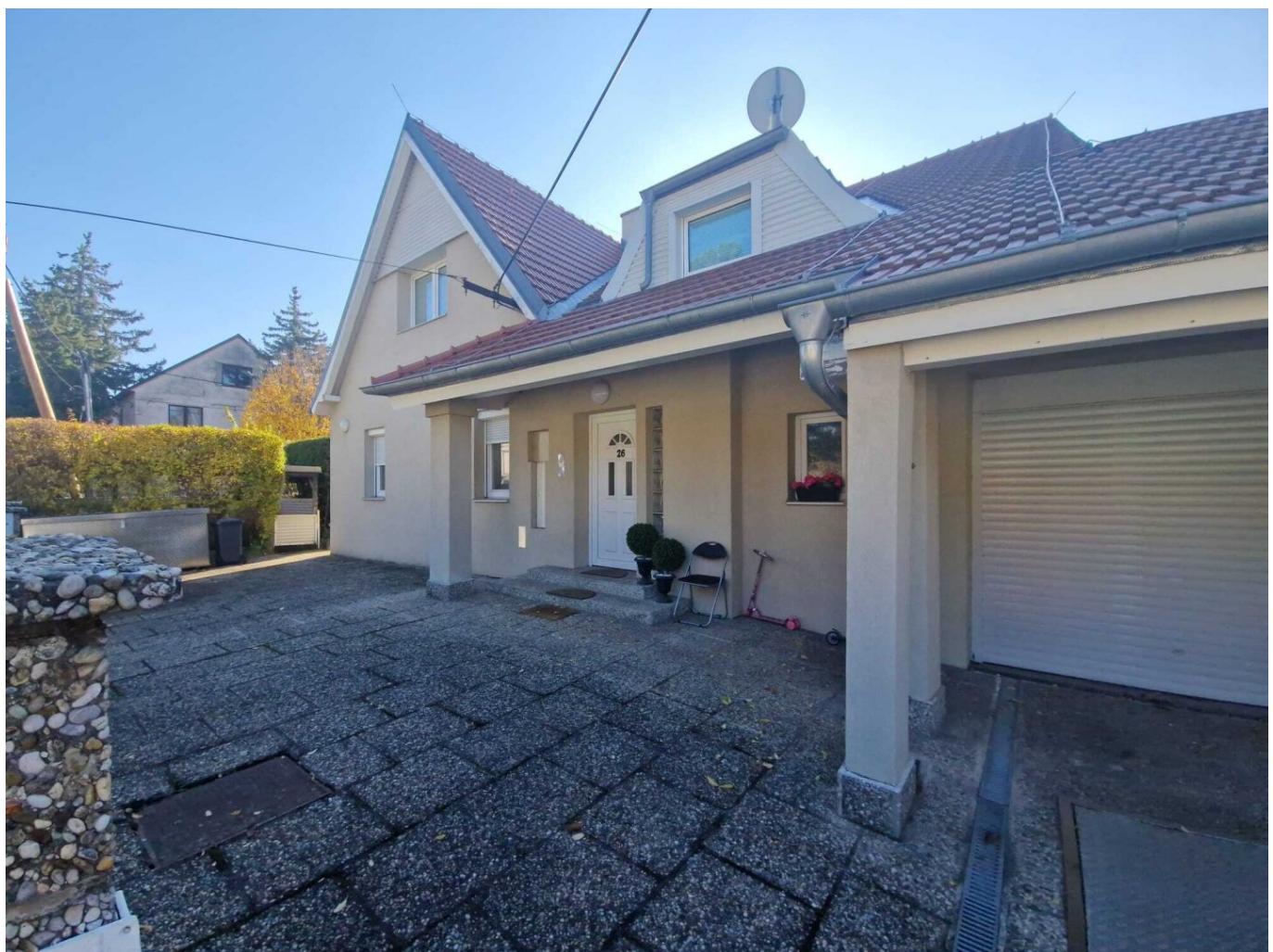
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling







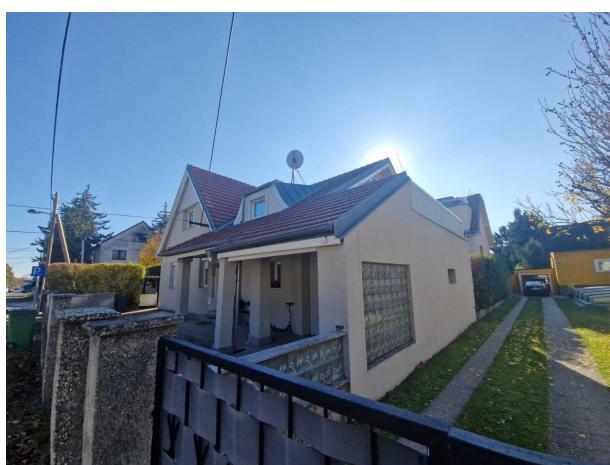


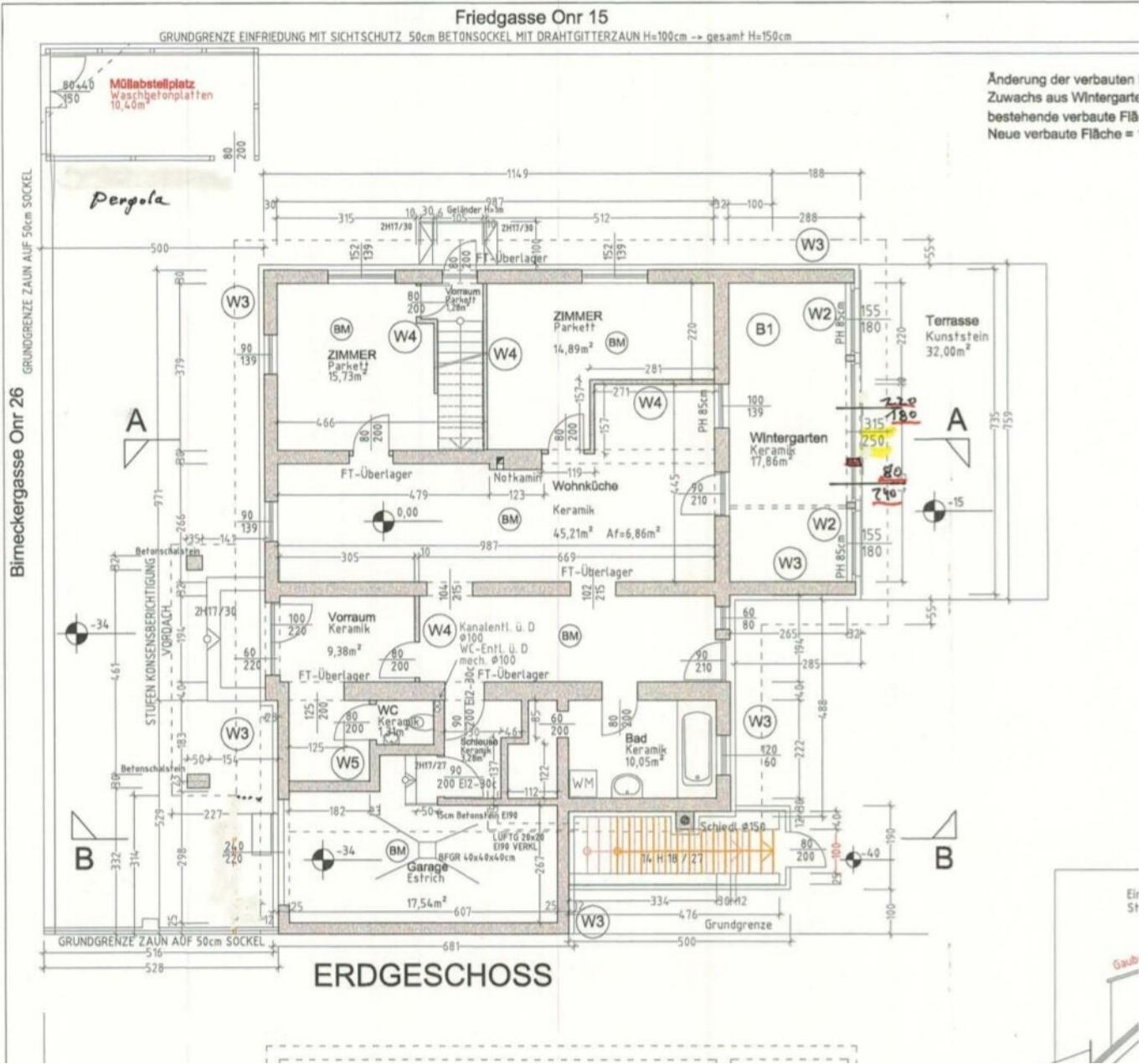


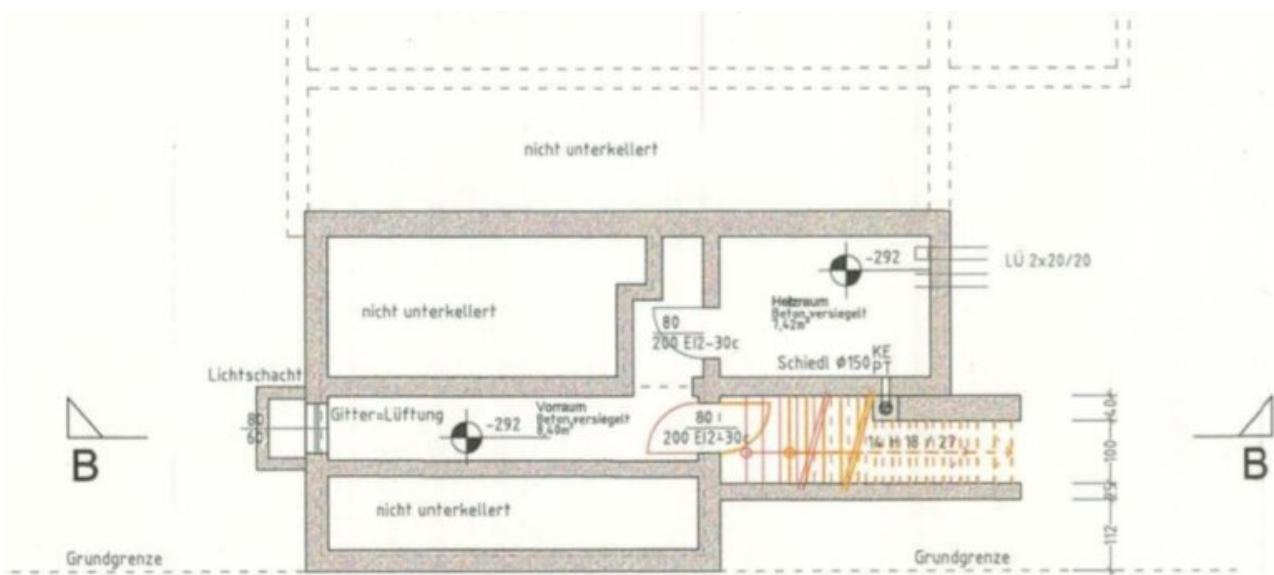




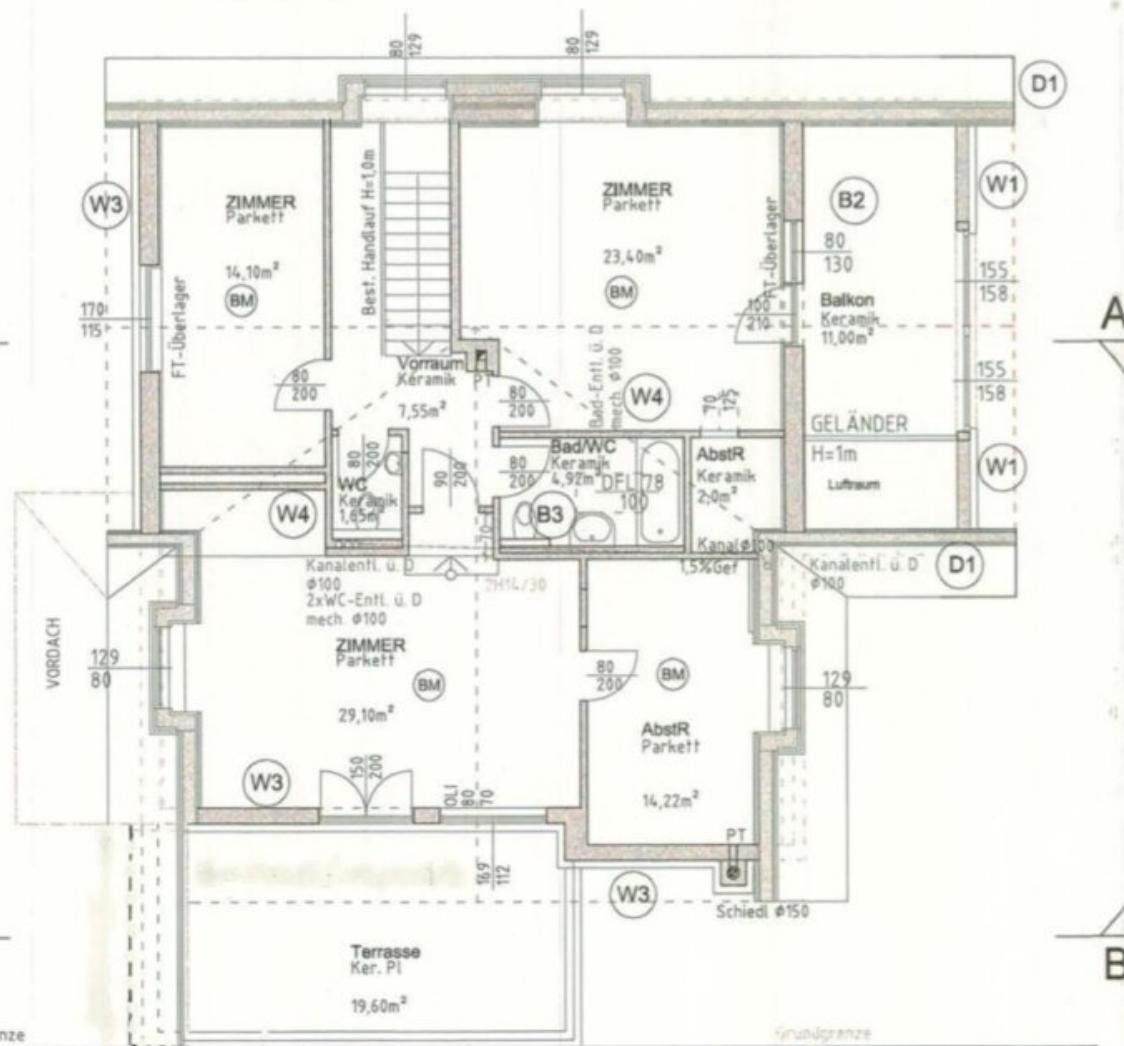








KELLER



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS NAHE ALTE DONAU.

WOHNFLÄCHE ca. 194 m²

1.TERRASSE ca. 32 m²

2.TERRASSE ca. 19,60 m²

WINTERGARTEN ca. 17 m²

BALKON ca. 11m²

GARTEN ca. 350 m²

GRUNDSTÜCK ca. 600 m²

ZIMMER 7

GESAMTMIETE € 4.950 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 **begehbarer 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 unbeschwerete 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 Gehminuten entfernt. Das Haus liegt direkt neben den Gärten der Wiener Gartenbauschule und auch die

UNO City erreicht man in kürzester Zeit..

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

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 Doppelmaßlers – 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