

"Eckreihenhaus - 4 Zimmer- Donauzentrum"



RH 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26991

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	108,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

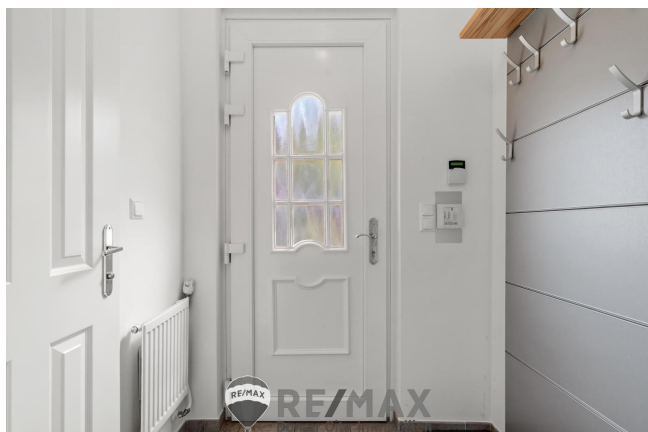
RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

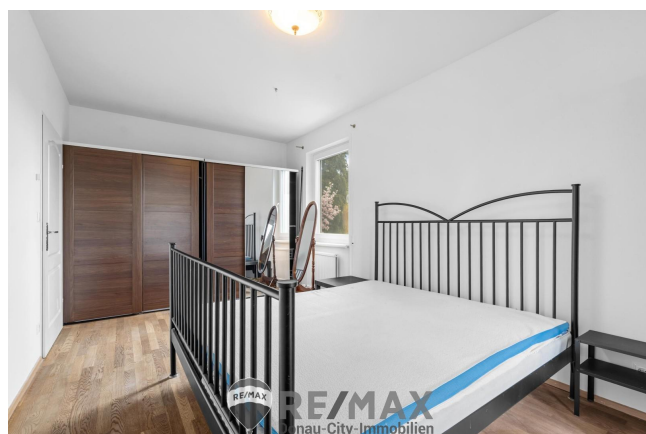
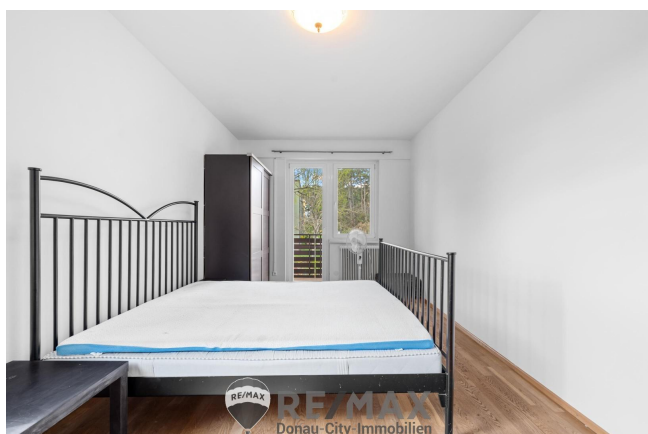
H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

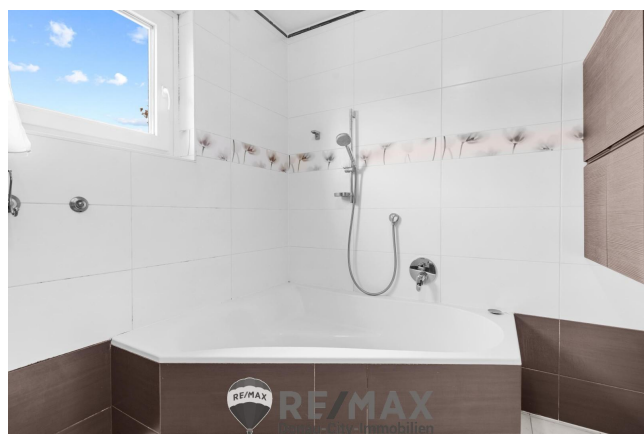
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

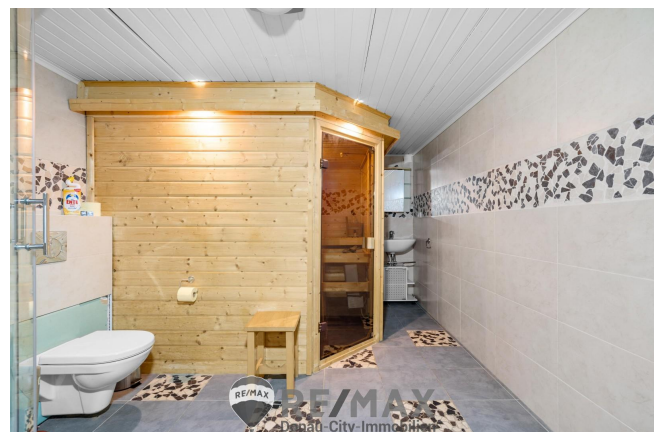
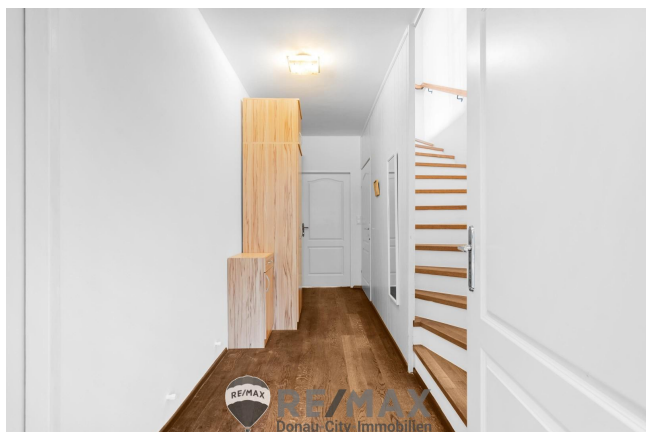


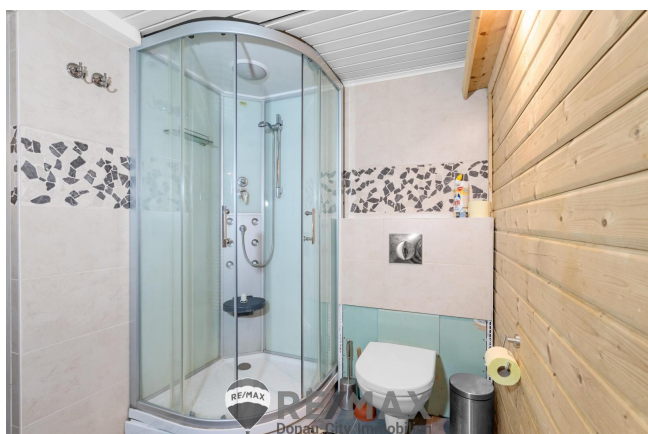




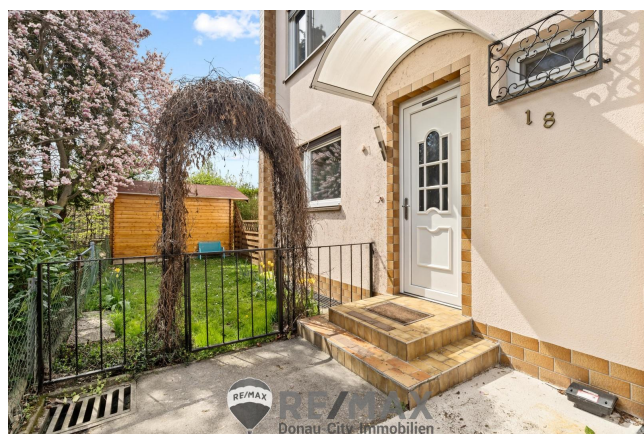


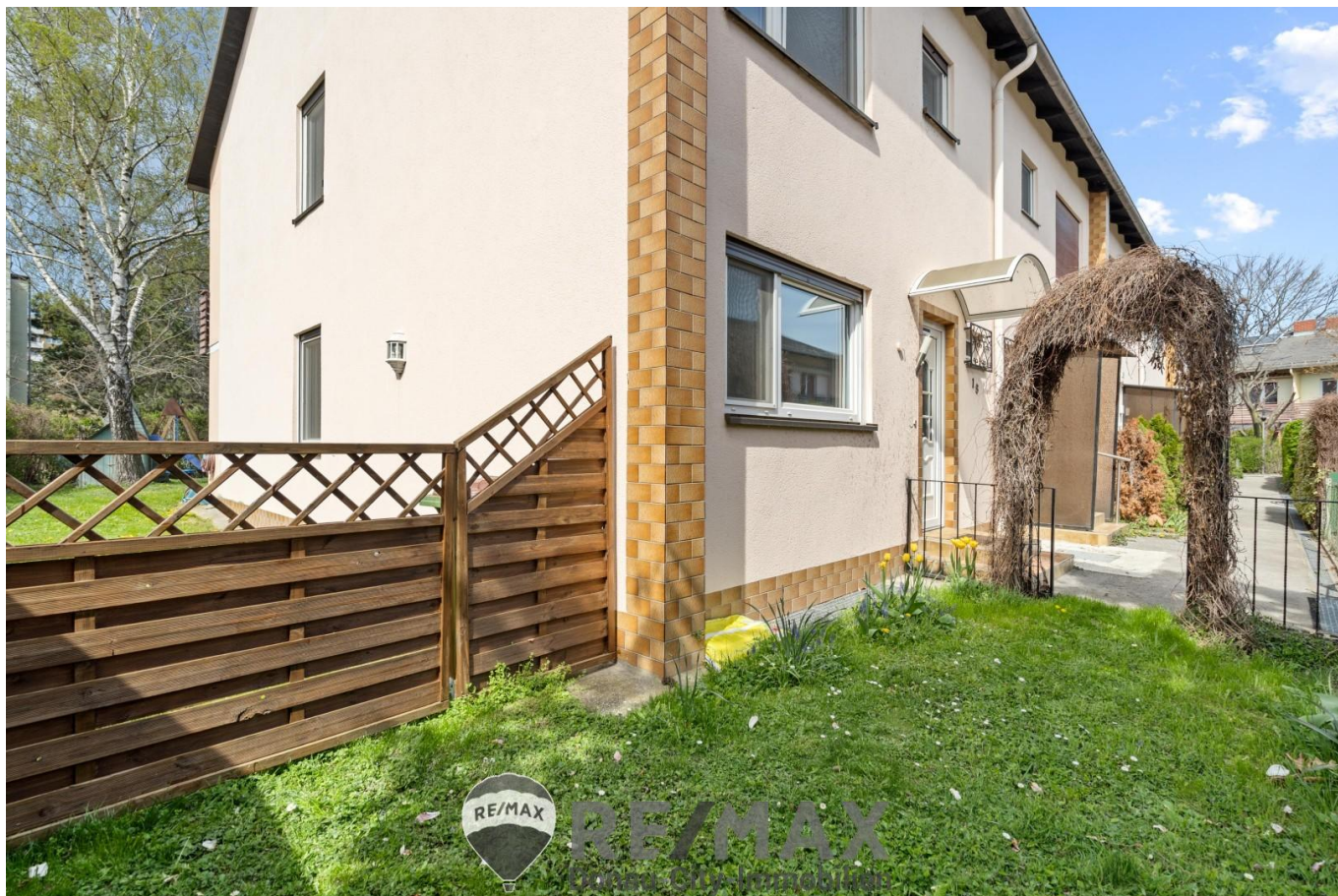













**Plan folgt
in Kürze...**

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

FÜR DEN MIETER

**VERMIETER ZAHLT
MIETERPROVISION**

PROVISIONSFREI

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Ihr neues Zuhause: Charmantes 4-Zimmer-Eckreihenhaus in der Rugierstraße"

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders wohnliches Ambiente. Im Erdgeschoß betreten Sie zunächst einen kleinen Eingangsbereich mit Gästetoilette. Von hier aus gelangen Sie in das zentral gelegene Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung, während die voll ausgestattete Küche mit funktionalem Design überzeugt. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses – mit einem gemütlichen Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten, der sich als idealer Rückzugsort nach einem langen Tag anbietet. Das Grundstück bietet viel Platz da es sich hier um ein Eckgrundstück.

Im Obergeschoß befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Das größere Schlafzimmer und das angrenzende Kabinett sind durch eine geschützte Loggia verbunden – ein perfekter Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abendstunden im Freien.

Der voll ausgebaute, beheizte Keller bietet viel zusätzlichen Raum und eignet sich hervorragend für Hobbys, DIY-Projekte oder als Stauraum. Neben einem großen Hobbyraum stehen Ihnen hier auch eine Werkstatt, ein Lagerbereich sowie der Technikraum mit der Therme zur Verfügung. Zusätzlich bietet der Dachboden weiteres Ausbaupotenzial, sollten Sie noch mehr Platz benötigen.

Dieses Reihenhaus ist ein echtes Wohlfühl-Zuhause mit viel Platz für individuelle Gestaltung und persönliche Akzente – in bester Lage und mit allem Komfort, den modernes Wohnen verlangt.

In einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des 22. Bezirks erwartet Sie dieses gemütliche Reihenhaus aus den späten 70er-Jahren. Die Lage überzeugt mit angenehmer Ruhe, viel Grün und dennoch hervorragender Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten wie das Donauzentrum, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was Sie im Alltag benötigen, ist bequem erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Polgarstraße, die sowohl von der Straßenbahnlinie 25 als auch von mehreren Buslinien bedient wird, darunter 26A, 94A, N25 und VAL 3. Die U-Bahn-Linie U1 ist ebenfalls gut erreichbar, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglicht. Zudem liegt der Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße nur etwa 12 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an die S-Bahn-Linien R81 und S80, die eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Wien bieten.
Stellplatz vorhanden!

Miete: 2.500 € ohne Strom, Warmwasser und Heizung

Kaution 3BMM

3 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Der Mietvertrag ist vom Mieter zu bezahlen. Die Kosten betragen € 800,– zuzüglich USt.

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine

Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2500
-------	---	------

Umsatzsteuer	€	0
--------------	---	---

er

Gesamtbetr	€	2500
------------	---	------

ag

Heizwärmebedarf: 157.0

kWh/(m²a)

Klasse Heiz E

wärmebedarf

f: