

**ERSTBEZUG! Grünruhelage, Doppelhaushälfte mit 145 m²,
5 Zimmer in ruhiger Wohnlage mit Aussicht!**



Objektnummer: 5408

Eine Immobilie von Immobilienquartier

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.788,50 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.535,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	253,50 €
Provisionsangabe:	

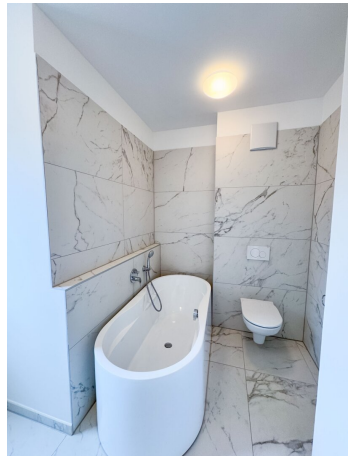
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

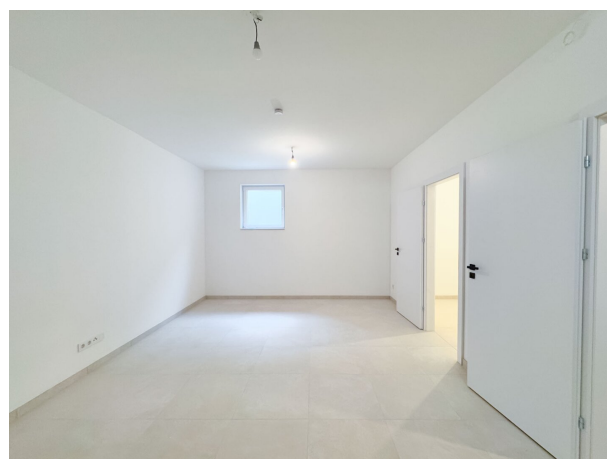




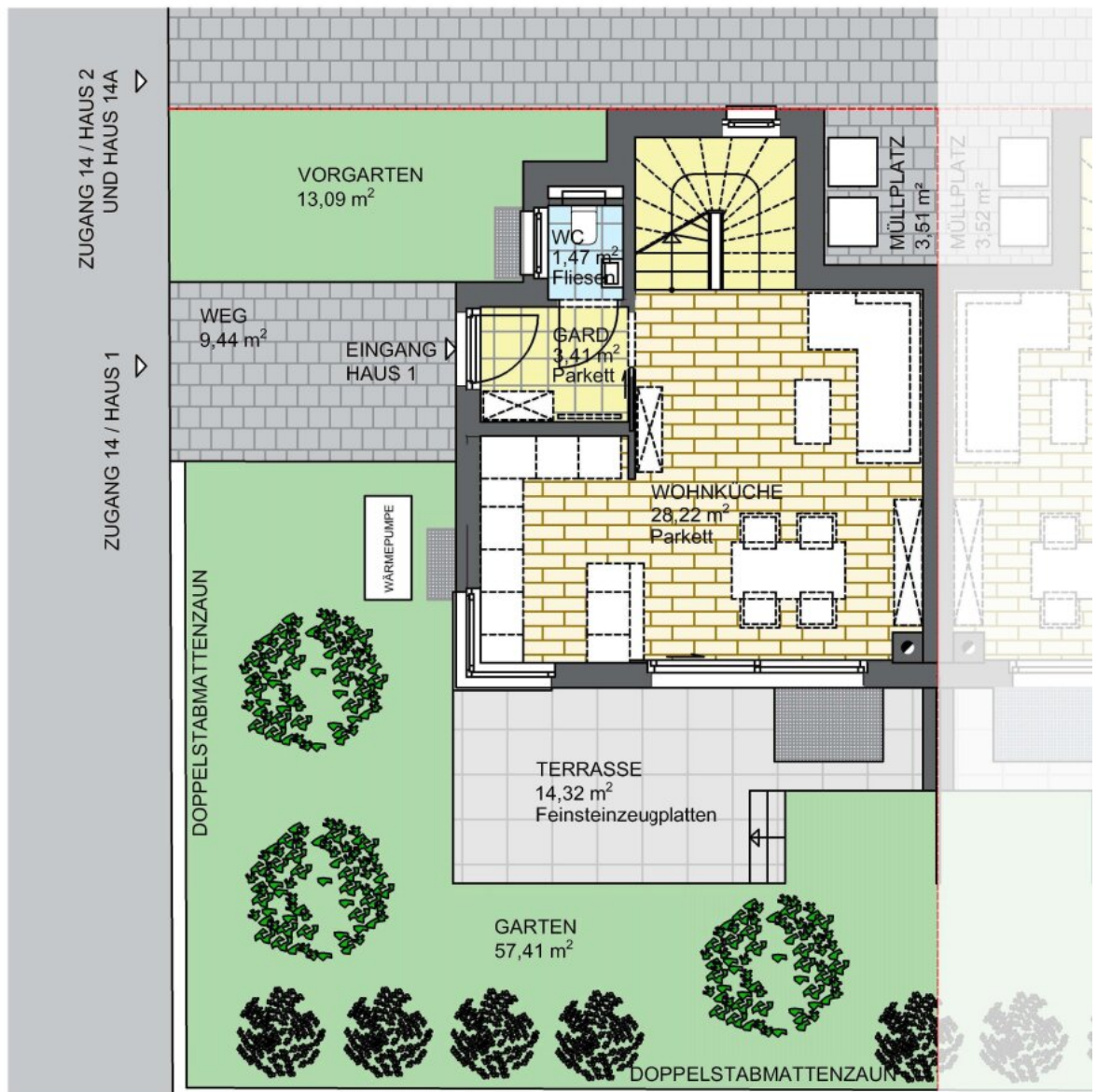






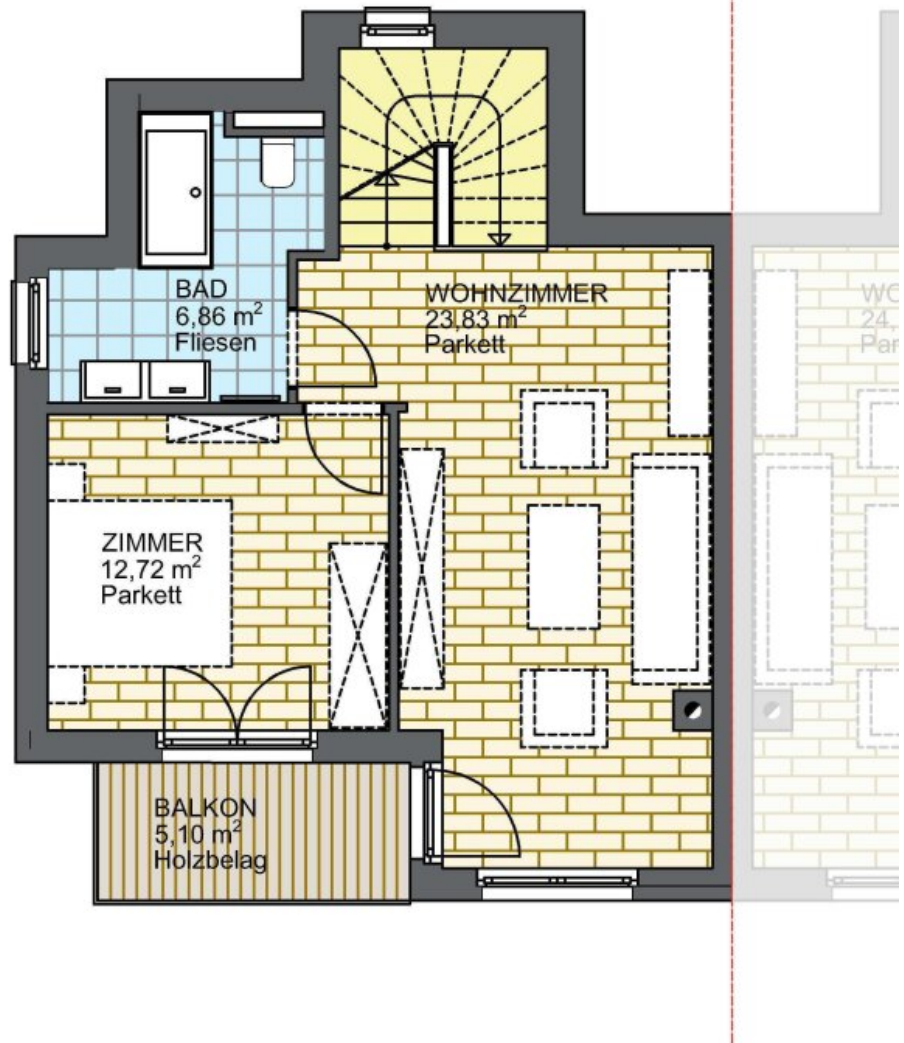






MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

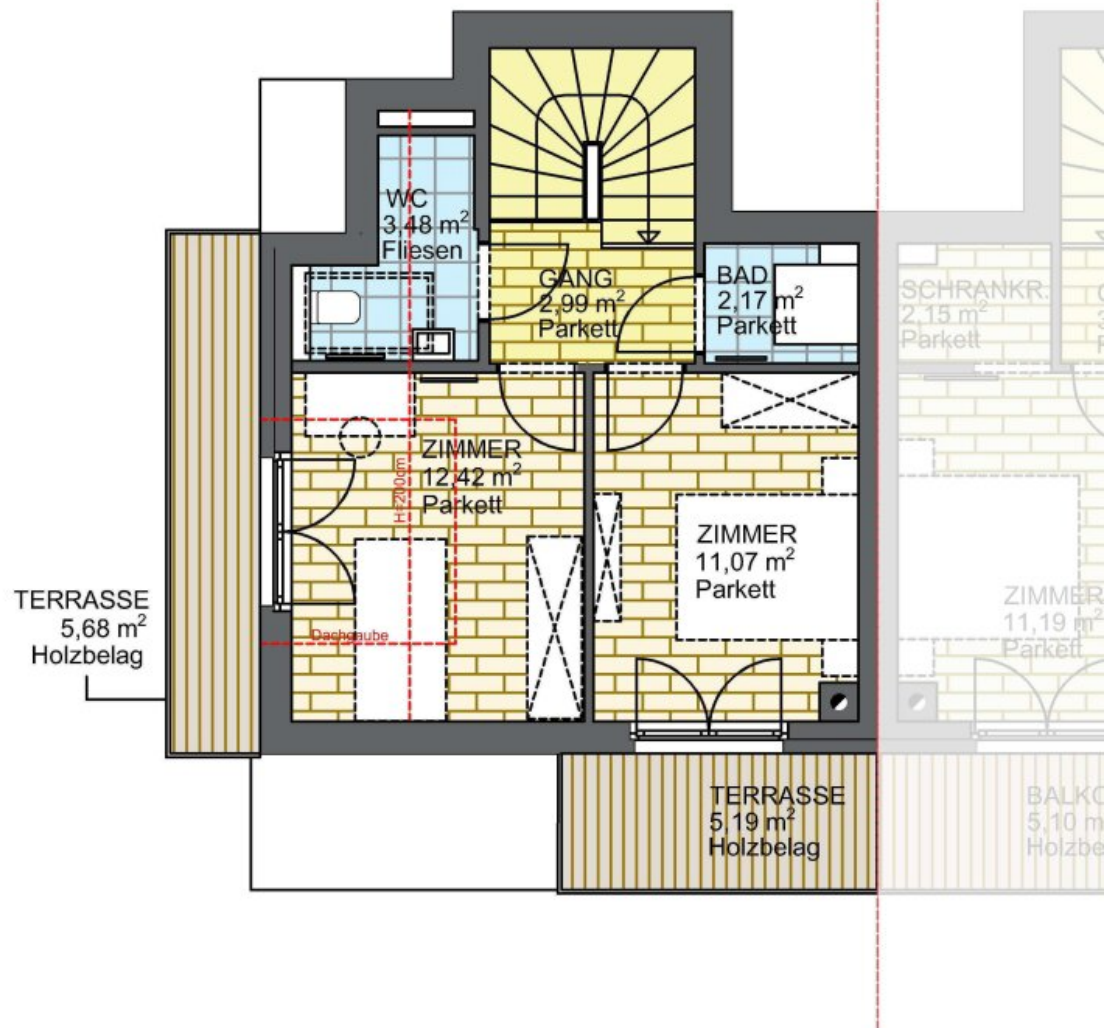
OBERGESCHOSS



MASSTAB 1:100

NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSTÄBLICH

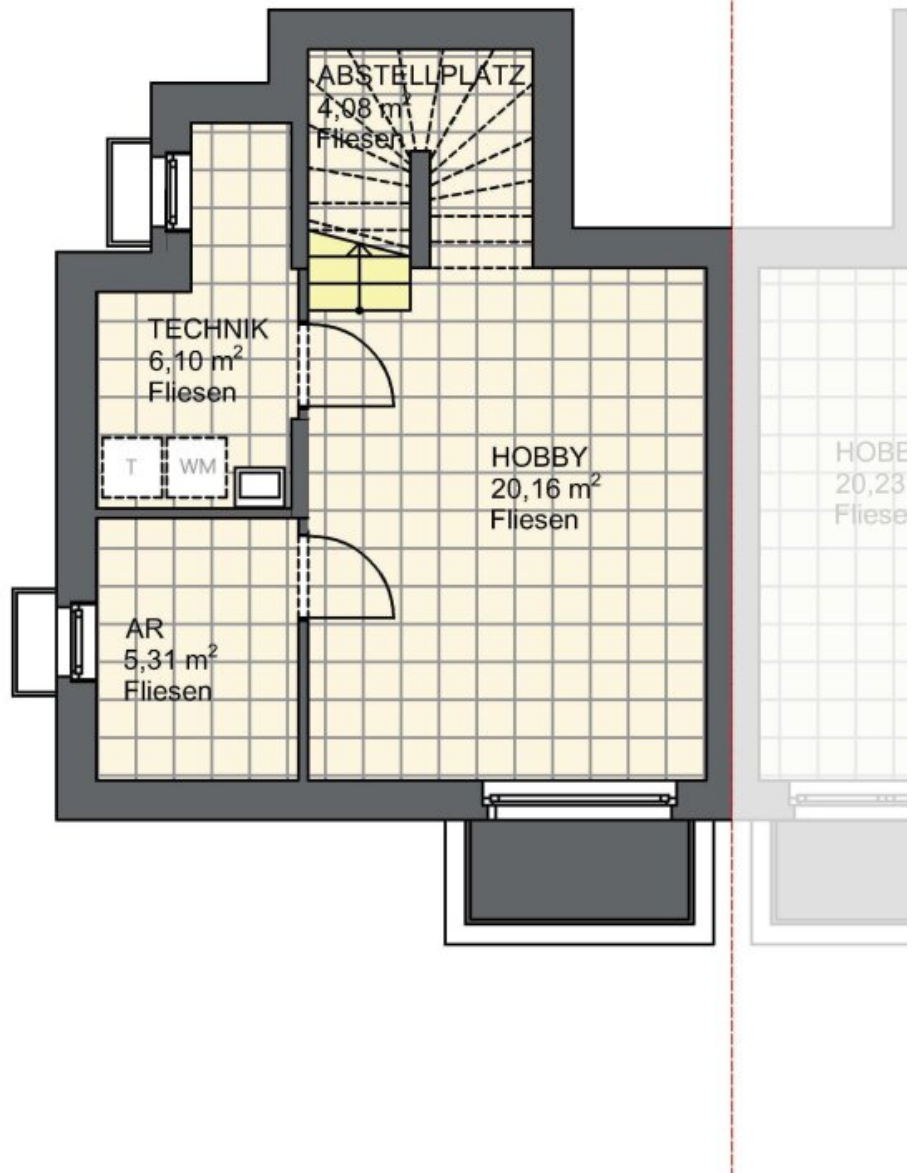
DACHGESCHOSS



MASSSTAB 1:100

NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

KELLER



MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in absoluter Grünruhelage, Nähe Wolf in der Au!

- + Ziegelmassivbauweise
- + Fussbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- + Klimaanlage und Fussbodenkühlung mittels Luftwärmepumpe
- + Inklusive hochwertiger Küche und Badezimmersausstattung
- + 5 Zimmer, 145 m² Wohnnutzfläche, 14,32 m² Terrasse, 15,97 m² Balkon, 70,50 m² Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** im 14. Wiener Gemeindebezirk in Hadersdorf welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **145 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse und Kellerbereich. Der Garten ist 70,50 m² groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

- ein Eingangsbereich
- eine 28,22 m² große, möblierte Wohnküche mit Ausgang zur 14,32 m² Terrasse und Garten
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im Obergeschoss:

- ein **23,83 m²** großes Wohnzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- ein 12,72 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Im Dachgeschoss:

- ein 12,42 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zur 5,68 m² Terrasse
- ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Zugang zur 5,19 m² Terrasse
- ein Badezimmer mit Dusche
- eine separate Toilette

Im Untergeschoss:

- ein Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

- ein 5,31 m2 Abstellraum
- ein 20,16 m2 großer Hobbyraum mit einem Starkstromanschluss

Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Luftwärmepumpe. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnsiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene S-Bahnstation S7 befindet sich in 550 Meter Entfernung Wolf in der Au, der Bahnhof Hadersdorf (Schnellbahn S50) befindet sich in 1,2 km entfernt. Das Einkaufszentrum Auhof und die A1 Westautobahn ist in 7 Autominuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 50A, Station S7, Wolf in der Au, Bahnhof Hadersdorf in 1,2 km erreichbar, Schnellbahn S50 Richtung U4 Hütteldorf, U3, U6 Westbahnhof

Kosten & Dauer:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: **2.788,50,- Euro pro Monat**

Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch!

Kaution: 10.000 Euro

Das Haus wird auf 3 - 5 Jahre befristet vermietet.

Verfügbar AB SOFORT!

ES BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT EINES MIETKAUFS! Kaufoption auf 3 Jahre mit Anzahlung EUR 30.000, Kaufpreis: 1.095.000 Euro

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen

Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per

E-Mail bigus@immobilienquartier.at oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per

E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap