

**Exklusives 4-Zimmer-Haus mit Garten in beliebter und ruhiger Lage!**



Wintergarten

**Objektnummer: 2848\_1563**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Carabelligasse 5                         |
| Art:                          | Haus - Reihenhhaus                       |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien, Floridsdorf                   |
| Baujahr:                      | ca. 1978                                 |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Wohnfläche:                   | 124,20 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,16                            |
| Gesamtmiere                   | 1.700,00 €                               |
| Kaltmiere (netto)             | 1.450,00 €                               |
| Kaltmiere                     | 1.700,00 €                               |

## Ihr Ansprechpartner



**Antonela Turic**

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13  
1210 Wien

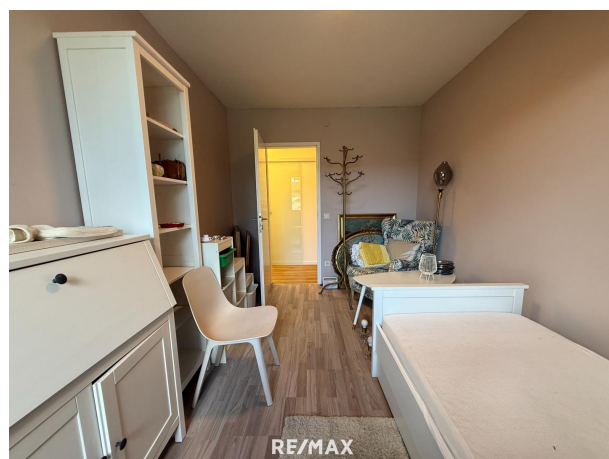
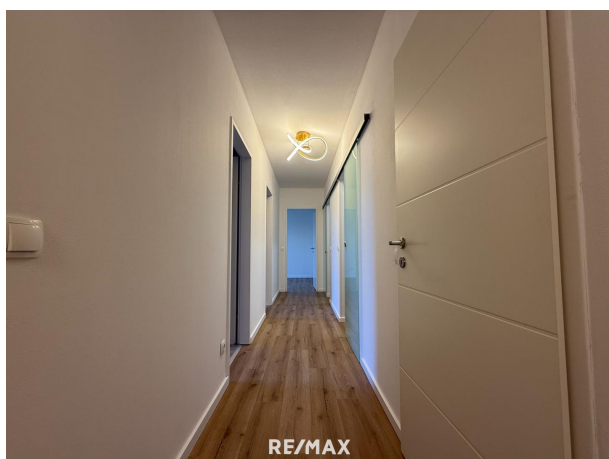
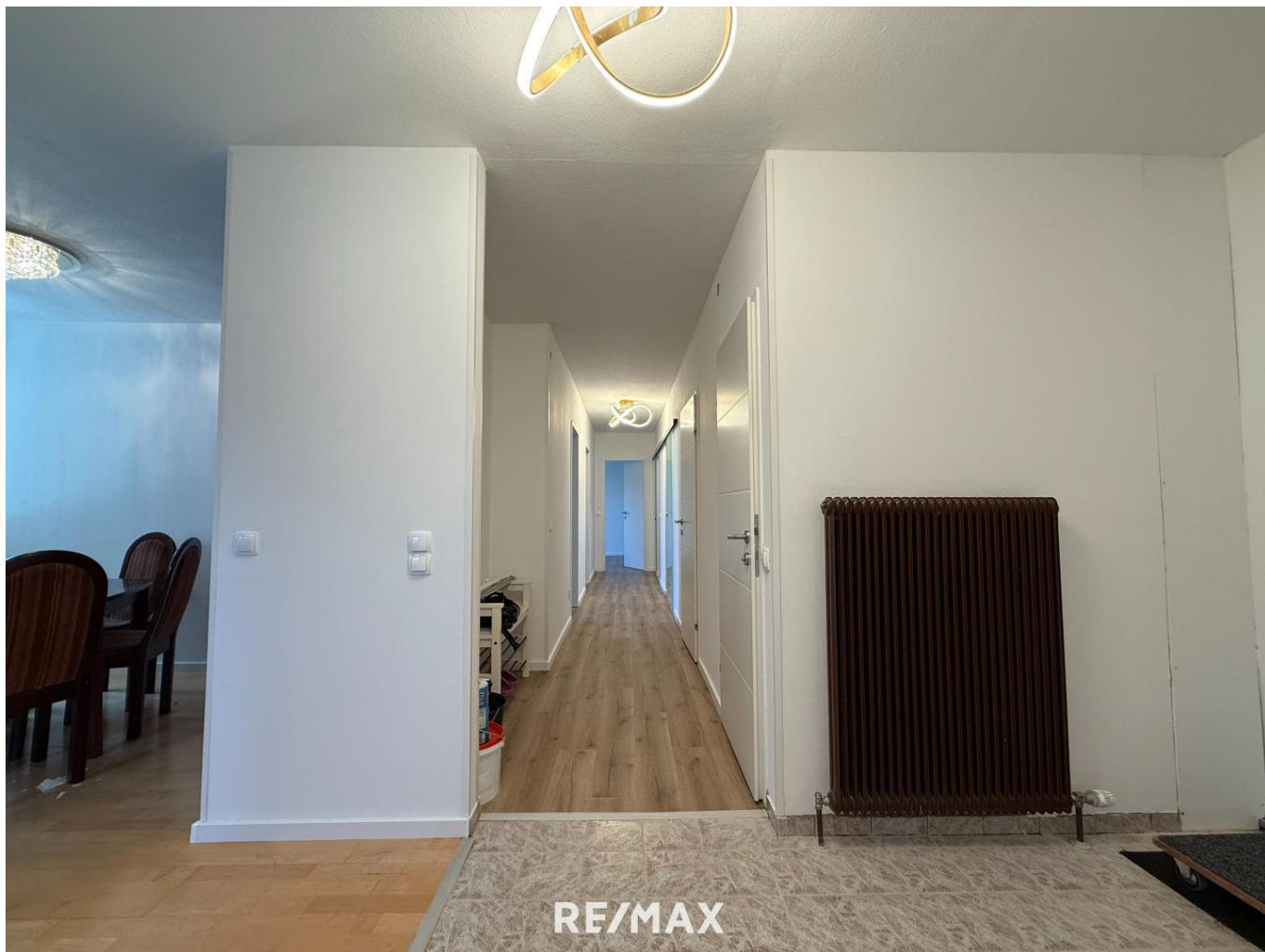
T +43/1/9962031  
H +436765058015

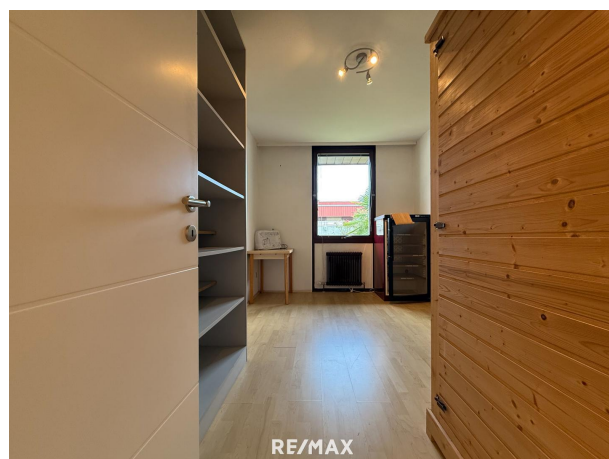
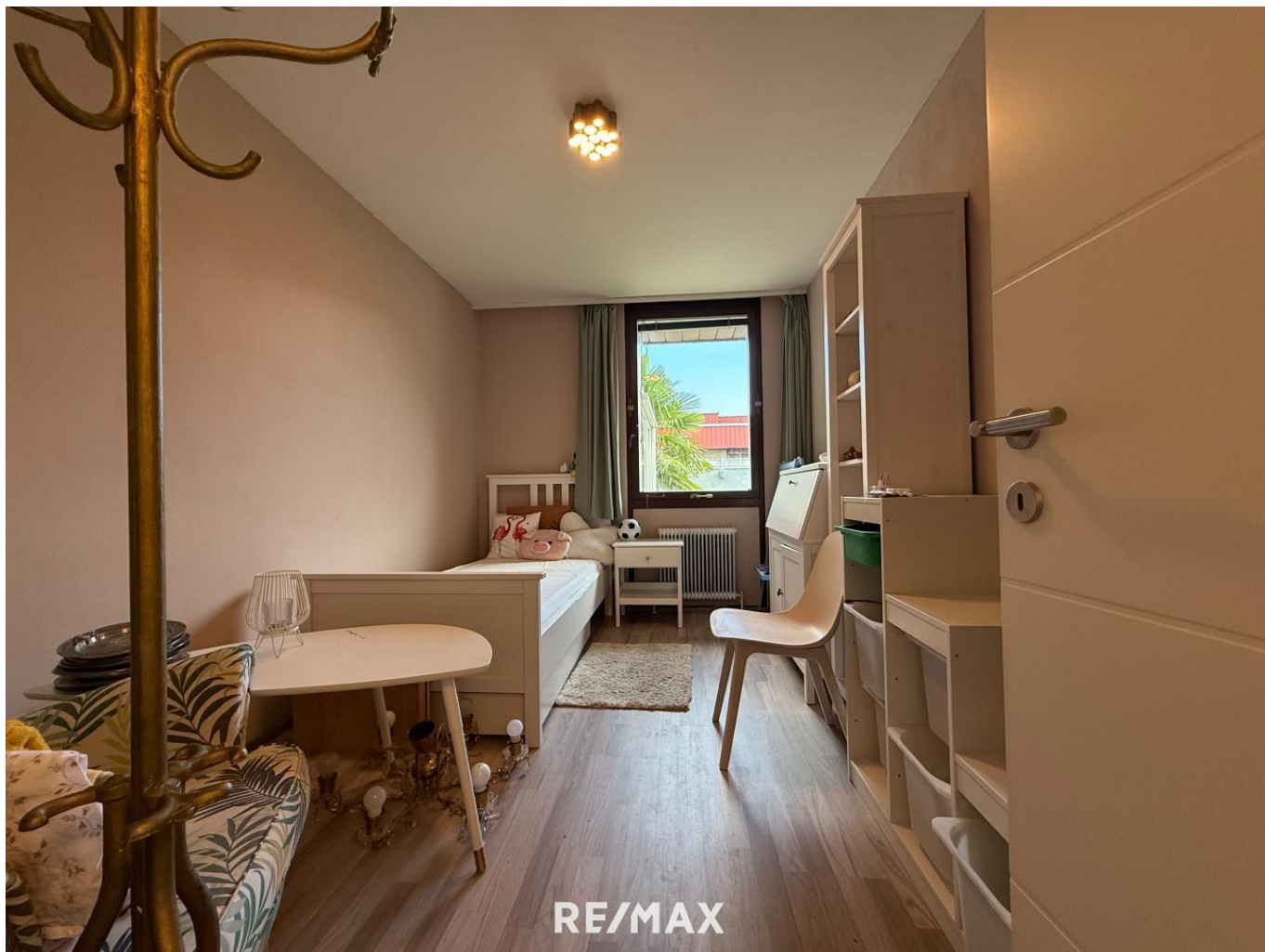
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



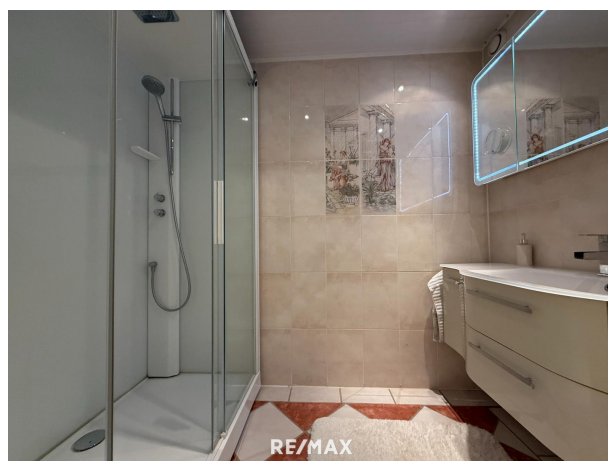
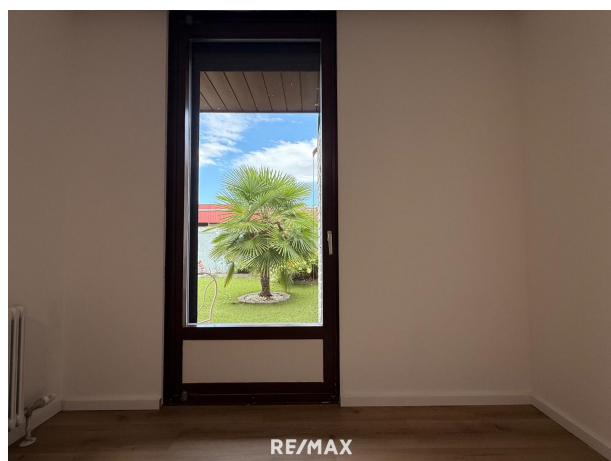
















## Objektbeschreibung

NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN KÖNNEN BEARBEITET WERDEN !

Dieses wunderschöne Miethaus in der begehrten Carabelligasse 5 bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Natur und eine gute Anbindung legen.

Das Haus besticht durch einen großzügigen Grundriss, einen herrlichen Garten, einen lichtdurchfluteten Wintergarten und eine hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- 4 Zimmer – großzügiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer (Zusatz-Gartenzugang von einem Schlafzimmer aus, kleine Sauna in einem der Zimmer)
- 3 begehbare Schrankräume – zu jedem Schlafzimmer zugehörig
- Wintergarten – vom Wohnzimmer aus begehbar, direkter Zugang in den Garten
- Getrennte Küche
- Esszimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Technikraum

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur:

- Straßenbahnstation Carabelligasse (Linien 30 und 31) in unmittelbarer Nähe
- Nähe zum Golfclub Marco Polo
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in der Umgebung

In der Wohnanlage steht ein gemeinschaftlicher Swimmingpool mit gepflegter Grünfläche zur Verfügung.

Mietkonditionen:

- Miete inkl. Betriebskosten: € 1.700,–/Monat
- Kautions: € 5.000,–
- Befristung: 5 Jahre
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Zusatz: Heiz- und Warmwasserkosten sind nicht in der Miete enthalten und kommen zusätzlich hinzu. Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 1450

|                |        |               |
|----------------|--------|---------------|
| Betriebskosten | 227,27 | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | 22,73  |               |
| -----          |        |               |
| Gesamtbetrag   | 1700   |               |