

"6 Zimmer-vollmöbliert- Mühlwasser-Schillerwasser"



RH 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26714

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	119,51 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

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

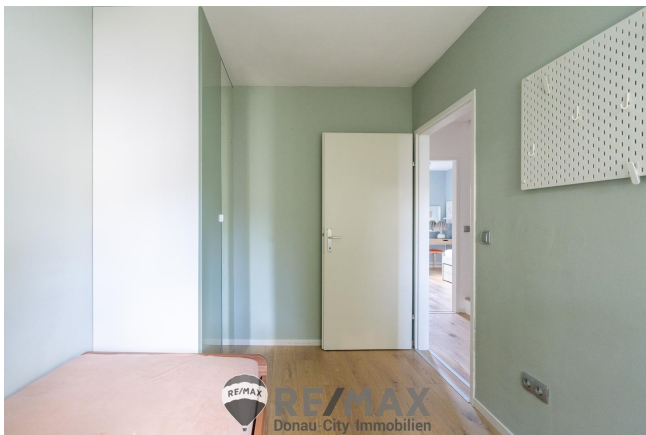
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

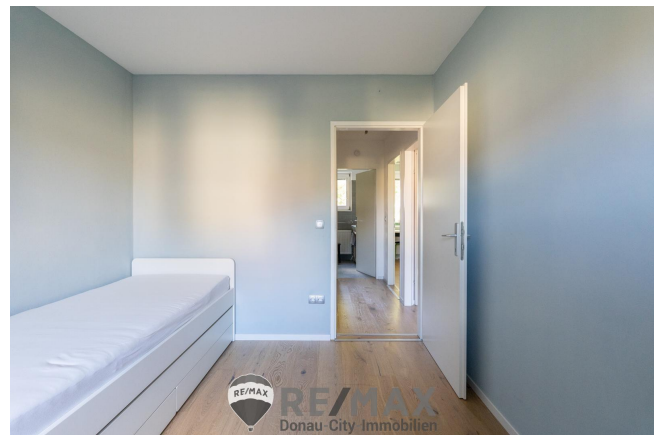














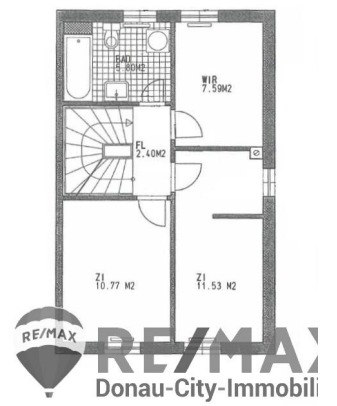
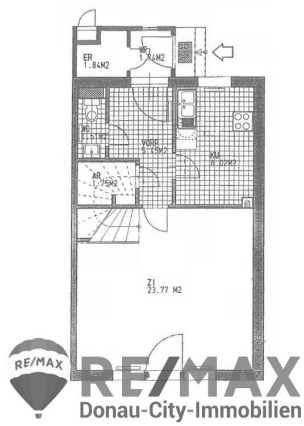
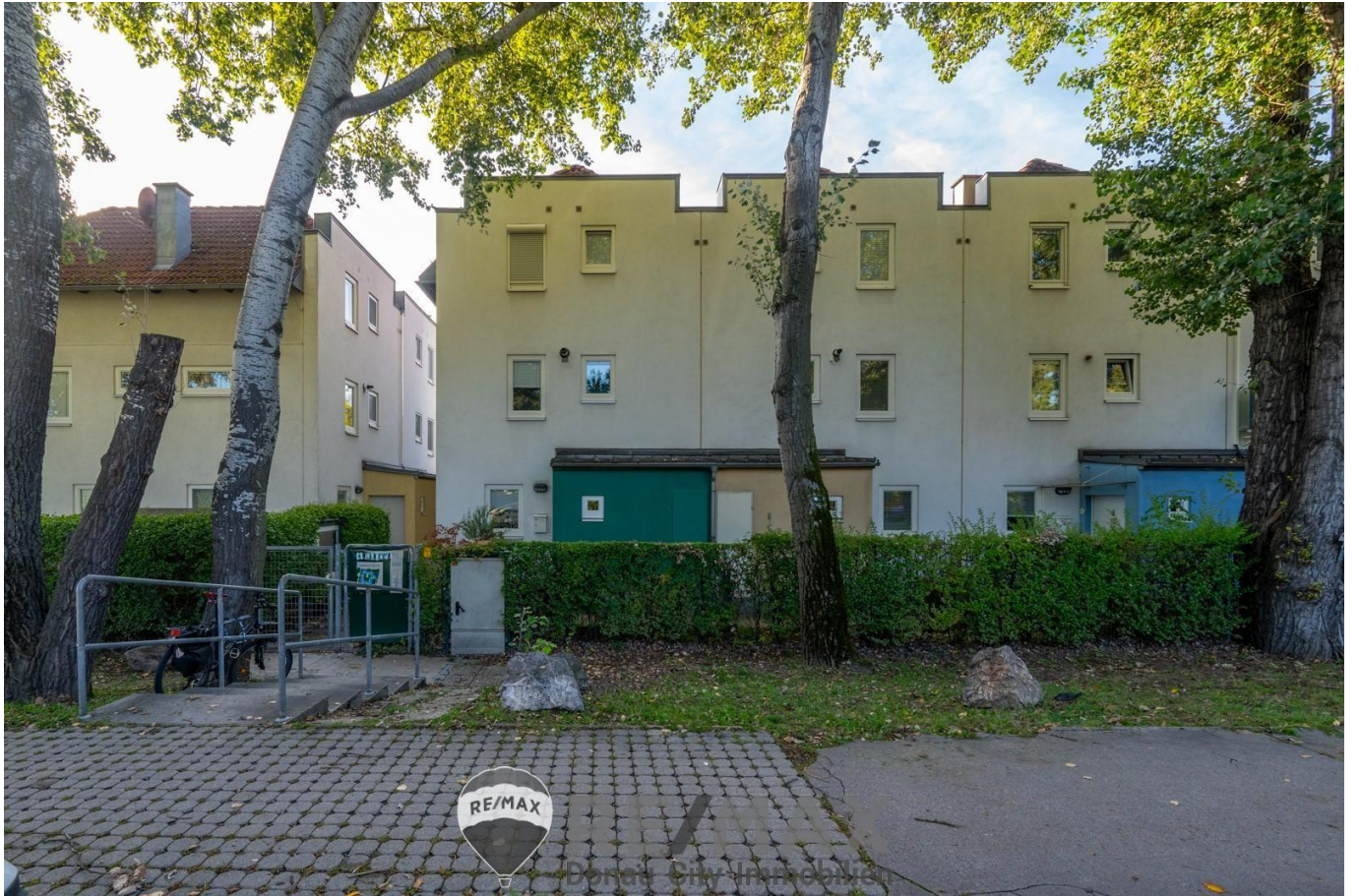


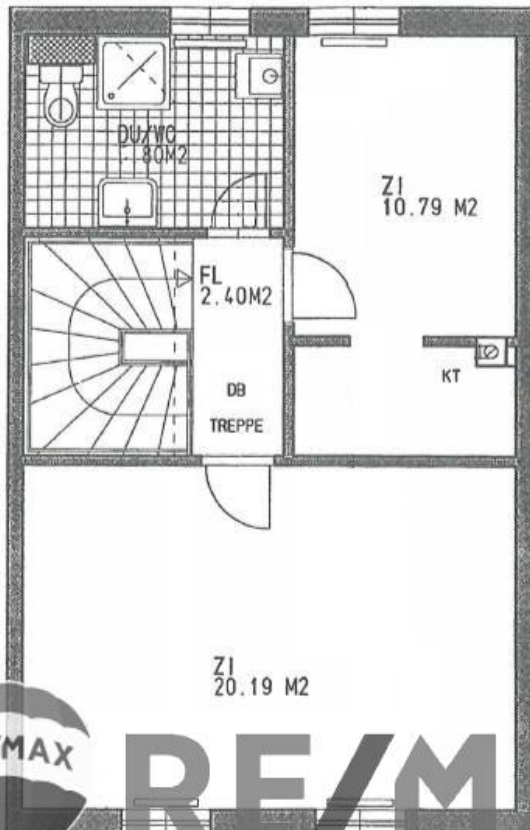












RE/MAX
Donau-City-Immobi



Objektbeschreibung

"6 Zimmer-vollmöbliert- Mühlwasser-Schillerwasser" Exklusives Reihenhaus nahe dem Mühlwasser – Vollmöbliert mit ca. 120m² Wohnfläche auf drei Etagen! Dieses stilvolle Reihenhaus verbindet modernes Design mit einer cleveren Raumaufteilung auf drei Etagen und bietet ca. 120m² Wohnfläche – perfekt für all jene, die stilvolles Wohnen mit hohem Komfort schätzen. Hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung machen dieses Haus zu einem Wohntraum für die ganze Familie. **Erdgeschoss:** Im Eingangsbereich erwartet Sie ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der angrenzende Abstellraum ist mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Ein separates WC und ein zusätzliches Vorzimmer führen Sie in den offenen Wohnbereich, der durch seine lichtdurchflutete Gestaltung und die offene Küche überzeugt. Von hier gelangen Sie direkt in den wunderschön gepflegten Garten – ein wahres Highlight! Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Grillabenden und geselligen Stunden im Freien ein. **Obergeschoss:** Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer, die reichlich Platz und Privatsphäre bieten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. **Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnkomfort: Ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das mit eigener Dusche und WC ausgestattet ist, machen diesen Bereich zu einem idealen Rückzugsort. **Lage und Umgebung:** Nirgendwo in Wien liegen Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Erholung so nah beieinander wie in der Donaustadt. Diese Traumlage ist ideal für all jene, die die Vorteile des Stadtlebens schätzen und gleichzeitig die Natur in vollen Zügen genießen möchten. Nur ca. 750m entfernt befindet sich das Stadlauer Strandbad am Mühlwasser – ein Paradies für Schwimmer und Sonnenanbeter. Wander- und Spazierwege entlang des Altarms der Alten Donau, umgeben von Auenwald, laden zur Erholung ein. Auch Radfahrer und Fischer kommen hier auf ihre Kosten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, U2) ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung ins Zentrum. Die Autobahn A23 erreichen Sie mit dem Auto in nur 7 Minuten. **Miete: EUR 2.200 plus Betriebskosten EUR 199,73 (Ohne Strom, Warmwasser und Heizung)** Kautions: 4BMM Mietdauer: 3 Jahre! - gerne auch auf Verlängerung! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. **"6 rooms - fully furnished - Mühlwasser - Schillerwasser"** Exclusive townhouse near Mühlwasser – Fully furnished with approximately 120m² of living space across three floors! This stylish townhouse combines modern design with a clever layout spread across three floors and offers around 120m² of living space – perfect for those who appreciate stylish living with high comfort. High-quality materials and top-notch amenities make this house a dream home for the whole family. **Ground Floor:** The entrance area welcomes you with an inviting hallway offering plenty of space for coats and storage. The adjacent storage room is equipped with a washing machine and dryer. A separate toilet and an additional hallway lead you to the open living area, which impresses with its bright design and open kitchen. From here, you can directly access the beautifully maintained garden – a true highlight! The spacious terrace invites you to relax with barbecues and enjoy social gatherings outdoors. **First Floor:** The first floor features three cozy bedrooms that offer plenty of space and privacy. The modern bathroom is equipped with

a bathtub and toilet, leaving nothing to be desired. **Top Floor:** The top floor provides additional living comfort: A large bedroom and another room equipped with its own shower and toilet make this area an ideal retreat. **Location and Surroundings:** Nowhere else in Vienna do work, living, leisure, and relaxation come together as harmoniously as in Donaustadt. This dream location is perfect for those who appreciate the advantages of city life while enjoying nature to the fullest. Only about 750 meters away is the Stadlauer beach at Mühlwasser – a paradise for swimmers and sunbathers. Hiking and walking paths along the old arm of the Alte Donau, surrounded by floodplain forests, invite relaxation. Cyclists and anglers will also find their joy here. The excellent connection to public transportation (bus, U2) allows for a quick and convenient commute to the city center. The A23 highway can be reached by car in just 7 minutes. **Rent: EUR 2,200 plus operating costs of EUR 199.73 (excluding electricity, hot water, and heating)** Security deposit: 4 months´ rent Rental period: 3 years – with an option to extend! It is noted that the landlord is exclusively represented – dual agency representation is excluded. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2200
Umsatzsteuer	€	0

Gesamtbetrag	€	2200
--------------	---	------

Heizwärmebedarf: 94.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.25

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: