

## **"Miethaus Nähe Gewerbepark Stadlau – Sagenhaftes Einfamilienhaus zur Miete!"**



EFH 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_26382**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 2008                                |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 127,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 196,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 3                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 68,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 58,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.500,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.500,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.500,00 €                              |

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

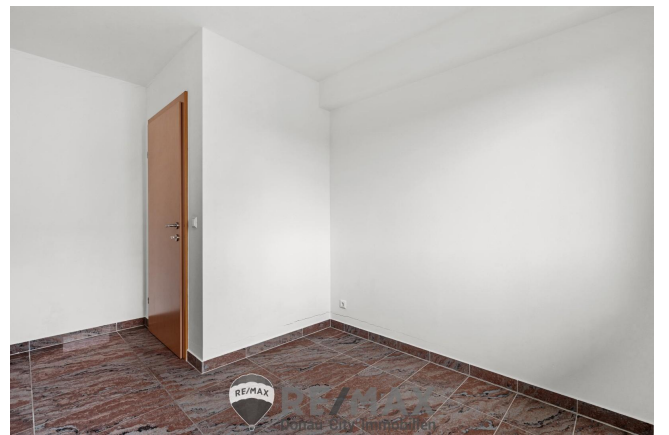
H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









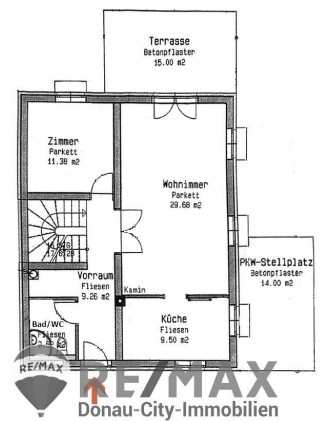


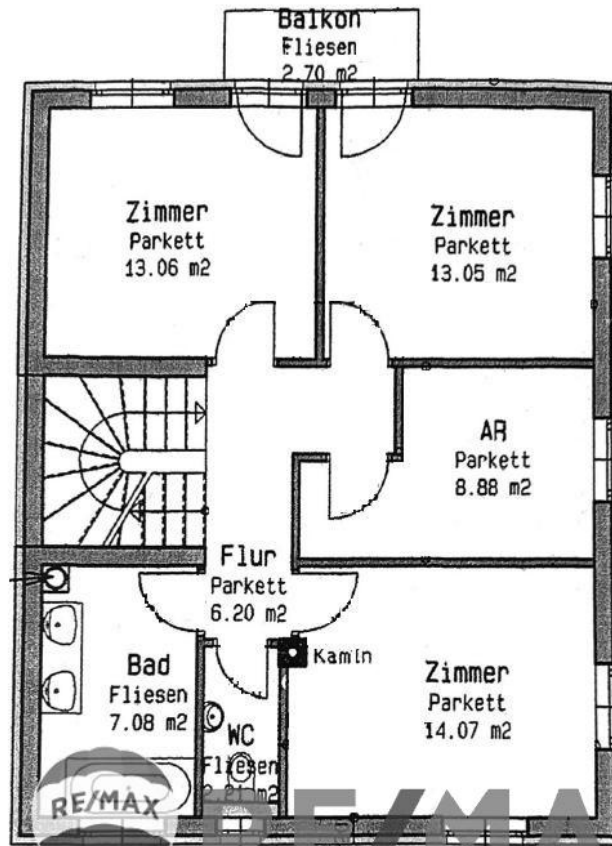




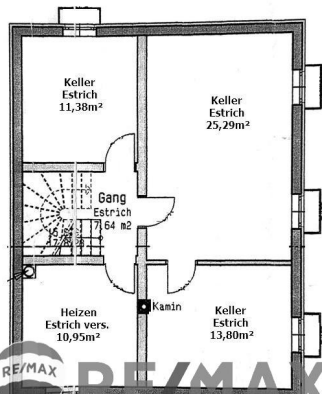








**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Miethaus Nähe Gewerbepark Stadlau – Sagenhaftes Einfamilienhaus zur Miete!"** Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, in einer begehrten Lage nahe dem Gewerbepark Stadlau zu wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgrundfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> erfüllt dieses Mietobjekt höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Das Haus beeindruckt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss, der auf drei Ebenen viel Platz für die ganze Familie bietet.

**Raumaufteilung: Erdgeschoss:** Das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen ein. Eine moderne EWE-Hochglanzküche mit Marmorplatte und Dampfgarer lässt keine Wünsche offen. Ein kleines Badezimmer mit WC sowie ein weiteres Zimmer ergänzen diese Etage. **Obergeschoss:** Hier finden Sie ein großes Badezimmer mit allen Annehmlichkeiten, ein separates WC sowie zwei Zimmer mit Balkonzugang. Ein weiteres Zimmer und ein Büro runden das Platzangebot. **Kellergeschoss:** Der (fast) Wohnkeller bietet zusätzlich 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt in drei Räume sowie einen Technik- und Heizraum. Auch hier sorgt die Fußbodenheizung für Wohlfühlatmosphäre. Dieses Haus besticht durch eine luxuriöse Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Edler Nuss-Parkettboden, Feinsteinzeug-Fliesen und eine elegante Fliesentreppe prägen das stilvolle Ambiente.

Außenrollos und Fliegengitter bieten zusätzlichen Komfort. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein. Das Highlight dieses Hauses ist die moderne Fußbodenheizung, die nicht nur im Wohnbereich, sondern auch im Keller für behagliche Wärme sorgt. Die exklusive Ausstattung, zu der auch eine EWE-Hochglanzküche mit Marmorplatte gehört, unterstreicht den gehobenen Wohnstandard. Dieses Miethaus ist ein echtes Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Rufen Sie bald an! **Die monatliche Miete beträgt inkl. Betriebskosten € 2.500,--.** Strom, Warmwasser und Heizung sind nicht in der Miete enthalten und müssen bedarfsabhängig eigenständig bezahlt werden. Befristet auf 3 Jahre mit Verlängerungsoption. Kautionshöhe 3 BMM. Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.

**"Rental House Near Gewerbepark Stadlau – Magnificent Single-Family Home for Rent!"** This extraordinary single-family home offers you a unique opportunity to live in a highly sought-after location near the Gewerbepark Stadlau. With a spacious living area of approximately 127 m<sup>2</sup> and a total plot size of around 312 m<sup>2</sup>, this rental property meets the highest standards of comfort and style. The house impresses with its high-quality features and a well-thought-out floor plan, offering plenty of space for the whole family across three levels. **Room Layout:**

**Ground Floor:** The spacious living room with direct access to the terrace invites you to relax. A modern EWE high-gloss kitchen with a marble countertop and steam oven leaves nothing to be desired. A small bathroom with a toilet and another room complete this floor. **Upper Floor:** Here you will find a large bathroom with all amenities, a separate toilet, and two rooms with balcony access. Another room and an office complete the space on this level. **Basement:** The (almost) living basement provides an additional 68 m<sup>2</sup> of usable space, divided into three rooms as well as a technical and heating room. The underfloor heating also ensures a cozy atmosphere here. This house stands out with its luxurious features, leaving nothing to be

desired. Elegant walnut parquet flooring, fine stoneware tiles, and an elegant tiled staircase create a stylish ambiance. Exterior shutters and fly screens offer additional comfort. The lovingly designed garden invites you to linger. The highlight of this house is the modern underfloor heating, which ensures cozy warmth not only in the living area but also in the basement. The exclusive features, including an EWE high-gloss kitchen with a marble countertop, emphasize the high standard of living. This rental house is a real gem and is waiting to be discovered by you. Don't miss this unique opportunity and arrange a viewing appointment today! Call soon! **The monthly rent, including operating costs, is € 2,500.** Electricity, hot water, and heating are not included in the rent and must be paid separately as needed. Lease for 3 years with an extension option. Security deposit: 3 BMM It is noted that the landlord is exclusively represented – dual agency representation is excluded.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Mi € 25

ete 00

Um€ 0

sat

zst

eu

er

-----  
-----  
-----  
-----

Ge € 25

sa 00

mt

bet

rag

-----  
-----  
-----  
-----

Hei58.

zw 53

är kW

me h/(

be m<sup>2</sup>

dara)

f:

KlaC

sse

Hei

zw  
är  
me  
be  
dar  
f: