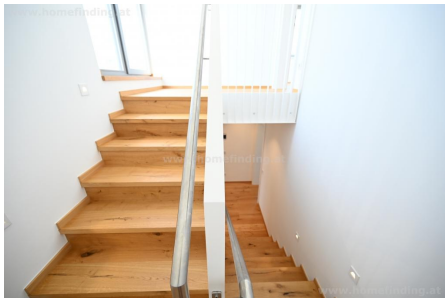
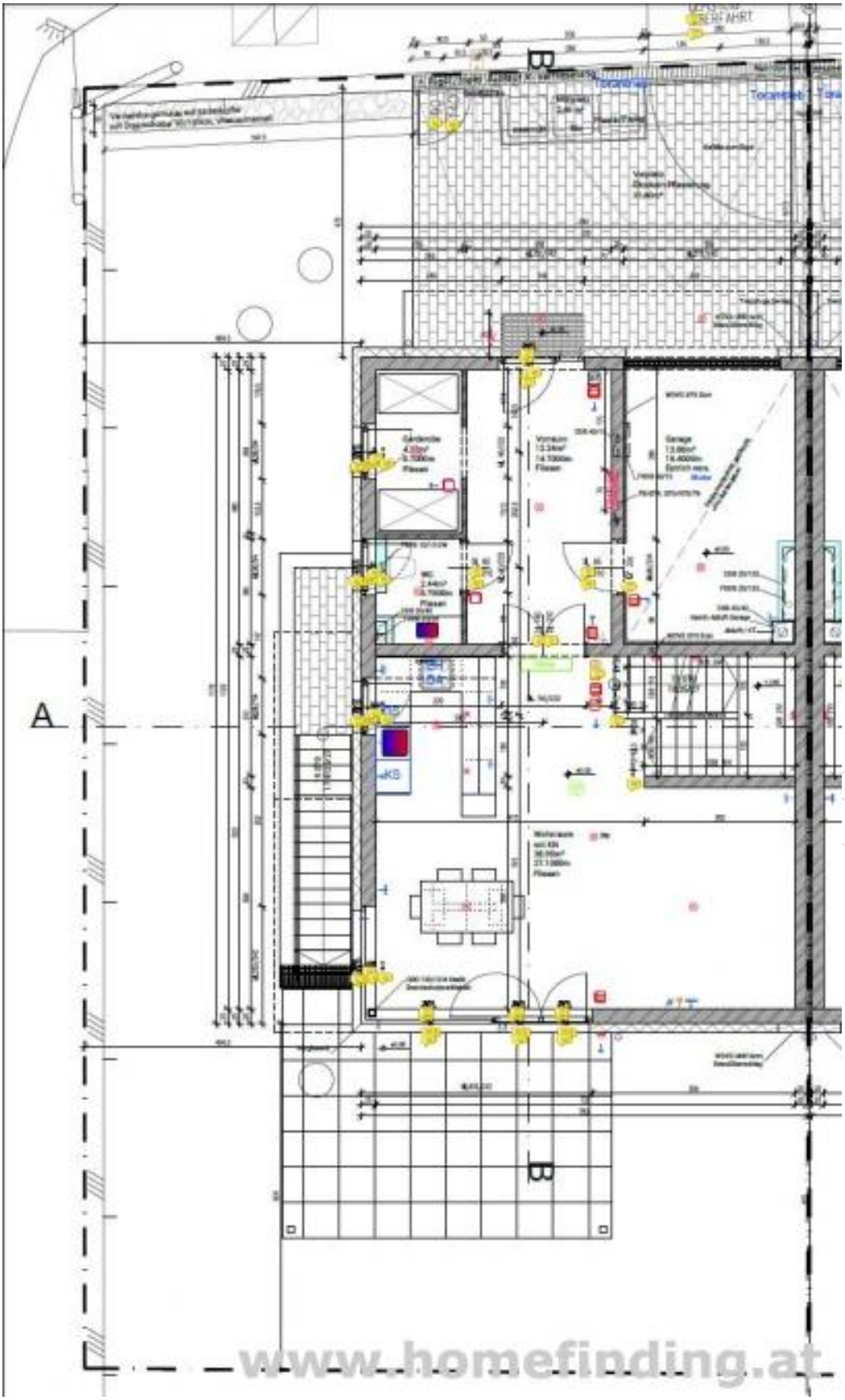
Erstbezug: Moderne Luxus-Doppelhaushälfte mit Garten & Klimaanlage I gute Anbindung an VIS/Donauzentrum bzwLobau

📍 1220 Wien, Nähe: Kirschenalle, Lobau

€ 3.990,- /Monat



Pläne


A
B
B
www.homefinding.at

B
A
B
www.homefinding.at
B
A
B
www.homefinding.at
B
A
B
www.homefinding.at

Zur Immobilie

Erstbezug der Extraklasse in 1220 Wien! Diese moderne Doppelhaushälfte bietet auf 170 m² Wohnfläche und 4 Ebenen höchsten Wohnkomfort: 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, ein eigener Garten mit Terrasse sowie eine integrierte Garage. Perfekt angebunden durch die Linien 88B und 98A und in der Nähe des Erholungsgebiets Lobau gelegen. Ab sofort bezugsfertig!

BESCHREIBUNG
Diese exklusive, neu gebaute Doppelhaushälfte vereint modernes Design, großzügige Raumaufteilung und eine idyllische, aber dennoch bestens angebundene Lage in Wien-Donaustadt. Das Haus erstreckt sich über vier perfekt durchdachte Ebenen (inklusive voll ausgebautem Wohnkeller) und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf.

Die Highlights auf einen Blick:
• Erstbezug & Neubau-Zustand: Hochwertigste Materialien und modernste Technik.
• Perfektes Raumklima: Vollklimatisiert und mit gemütlicher Fußbodenheizung ausgestattet.
• Sonniger Eigengarten mit großzügiger Terrasse im Erdgeschoss für entspannte Stunden im Freien.
• Eigene Garage: Komfortables Parken mit direktem Zugang ins Haus.

Durchdachte Raumaufteilung auf 4 Ebenen:

>Erdgeschoss (EG):
• Einladendes Vorzimmer mit Abstellraum & Gäste-WC.
• Lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit offener Einbauküche und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Eigengarten.
• Direkter Zugang zur hauseigenen Garage.

>1. Obergeschoss (OG 1):
• zentraler Vorraum
• Master-Bedroom mit exklusivem En-Suite-Bad (Dusche, WC) und eigenem Schrankraum.
• 2 weitere, hell gestaltete Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer oder Home-Office).
• Ein zweites, großes Badezimmer mit Badewanne und WC.

>2. Obergeschoss (OG 2):
• Ein weiteres, separates Schlafzimmer mit eigenem Bad (Dusche, WC).
• Vorraum mit Ausgang auf eine zusätzliche, große Dachterrasse.

>Kellergeschoss (KG - voll ausgebaut):
• Riesiger Gäste- oder Wohnraum mit eigenem Stiegenaufgang direkt in den Garten.
• Ein drittes Badezimmer (Dusche, WC) sowie ein Technik- und Abstellraum.

Ausstattung & Details
• Böden: Edler Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Großformat-Fliesen in den Bädern
• Beschattung: Elektrische Raffstores an den Fenstern
• Energieeffizienz: Spitzenwerte mit HWB Klasse A (24,25 kWh/m²a) und fGEE Klasse A+ (0,65)

Lage & Infrastruktur
Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend nahe der Kirschenallee im 1220. Wiener Gemeindebezirk.
• Erholung pur: Das weltbekannte Naturschutzgebiet Lobau liegt quasi vor der Haustür und lädt zu Radtouren und Spaziergängen ein.
• Infrastruktur: Supermärkte, Restaurants und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Eßlinger Hauptstraße bietet eine schnelle Anbindung an die inneren Bezirke.
• Öffentliche Anbindung: Die Buslinien 88B und 98A sind in direkter Gehnähe gleich um die Ecke.

Konditionen & Voraussetzungen
• Gesamtmiete: € 3.990,00 / Monat (inkl. Betriebskosten und MwSt.; exkl. Wasser/Abwasser &

Strom)
• Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (BMM)
• Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre
• Verfügbarkeit: Ab sofort
• Hinweis: Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter gemäß Bestellerprinzip. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Allgemeines

Objektnummer	11817
Immobilientyp	Haus

Kosten

Gesamtmiete	€ 3.990,-

Basisdaten

Wohnfläche	170.24m^2
Kellerfläche	77m^2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Bad	3
WC	4
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja
Terrasse	1

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	24.25
HWB Energieklasse	A
f_{GEE}	0.65
f_{GEE} Energieklasse	A+

Lage

Verkehrsanbindung	88B, 98A
Nähe	Kirschenalle, Lobau