

MIETANGEBOT

**Modernisiertes Einfamilienhaus mit Holz-Wintergarten
und großem Garten in Grünruhelage
mit Top Verkehrsanbindung**



Das Haus wurde 2026 umfassend renoviert und erstmals vermietet.

Mietkonditionen

Nettomiete / Monatsmiete	€ 2.995,00 exkl. USt.
Brutto Miete	ca. € 3.294,50 inkl. Ust / Monat
Kaution	€ 10.000,00
Maklerprovision	keine (Privatvermietung)
Mietdauer	max. 10 Jahre
Verfügbarkeit	Ab Januar 2027
Fertigstellungsphase	Mitte Dezember 2026

Strom und Gas werden auf den Mieter umgemeldet. Wasser- und Kanalgebühren werden einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch verrechnet. Ein Grundwasserbrunnen ist vorhanden. (günstige Alternative für die Gartenbewässerung)

Betriebskosten: Abrechnung einmal im Jahr (derzeit monatlich ca. 62 Euro)

Objekt & Ausstattung (* neu seit 2026)

- Grundstück mit Garten: 496 m²
- Massive Ziegelbauweise
- * Parkettausstattung
- * Neue moderne Küche
- * Fenster sind ausgestattet mit einer Dreifachverglasung
- Eigene Nische für Waschmaschine und Trockner
- Gegensprechanlage
- * Terrasse vor dem Wintergarten: ca. 32,00 m²
- * Terrasse an der Rückseite des Hauses: ca. 22,68 m²
- * Gartenhaus: ca. 9,26 m²
- Wohn-/Nutzflächen: ca. 147,86 m² inklusive Gartenhaus
- 5 Zimmer
- * Großzügiges Wohnzimmer – zur Hälfte Vollholz-Wintergarten
- * Heizung mit Brennwertgerät
- * Klimaanlage im Erdgeschoss (kann zum Heizen genutzt werden)
- * Klimaanlage im 1. Stock (kann zum Heizen genutzt werden)
- * Parkplatz für zwei Autos
- * Elektro-Ladestation
- * Neue Gartenbewässerungsanlage
- Fertiggras wird im Frühjahr 2027 gelegt
- Haustiere nach Absprache erlaubt

Raumaufteilung

ERDGESCHOSS	FLÄCHE
Vorraum	13,06 m ²
Wohnzimmer inkl. Wintergarten	46,52 m ²
Erstes Zimmer	10,35 m ²
Zweites Zimmer	10,35 m ²
Badezimmer	3,65 m ²
Waschmaschinenraum	1,94 m ²
Küche	13,35 m ²
1. STOCK	
Erstes Zimmer (Arbeitszimmer)	10,35 m ²
Zweites Zimmer (Schlafzimmer)	13,30 m ²
Balkon	5,75 m ²
Badezimmer	4,30 m ²
Vorraum	3,60 m ²
Dachstauraum	2,06 m ²

Lage & Verkehrsanbindung

- Das Haus liegt in ruhiger Lage in Mitten einer Gartensiedlung
- Mühlwasser zu Fuß erreichbar – geeignet für Sport und Erholung
- Erholungsgebiete in der Nähe:
Alte Donau, Donauinsel – Nationalpark Donauauen
- Kinderspielplätze, Kindergärten, Schulen und Ärzte in der Umgebung, Einkaufszentrum Westfield Donauzentrum und Fachmärkte
- Fitness-/Gesundheitseinrichtungen sowie Reha-Zentrum in der Nähe
- U-Bahn U2 – Station Hardeggasse – 7 Minuten Gehweg
- Autobahn A23 in wenigen Minuten erreichbar
- Bus 92A – U1 zur UNO City
- Bus 93A – zur U1 bis Westfield Donauzentrum
- Bus 96A – nach Hirschstetten
- Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten erreichbar

Vermietung & Voraussetzungen

Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde im Jahr 2026 renoviert. Nach der Generalsanierung und neuem Wintergarten Zubau wird das Haus erstmals vermietet.

Für die Anmietung ist ein Einkommensnachweis vorzulegen. Die Höhe des Einkommens ist für die Anmietung relevant.

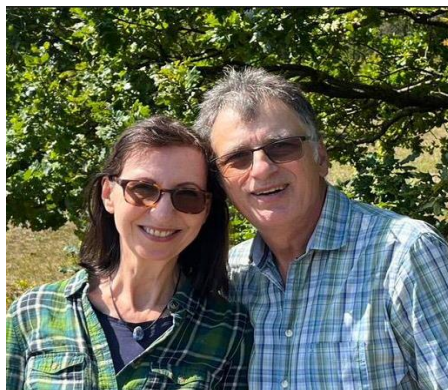
Kontakt & Eigentümer

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse und beantworten gerne Ihre weiteren Fragen:

Felicitas & Franz Schmidt

E-Mail: franzschmidt63@hotmail.com

Telefon: 0650 953 6558



Besichtigungen jederzeit nach
Vereinbarung möglich.









Küchenmontage 28.10.2026