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
- Fertigrassen wird im Frühjahr 2027 gelegt
- Haustiere nach Absprache erlaubt

Raumaufteilung

ERDGESCHOSS	**FLÄCHE**
Vorraum	13,06 m²
Wohnzimmer inkl. Wintergarten	46,52 m²
Erstes Zimmer	10,35 m²
Zweites Zimmer	10,35 m²
Badezimmer	3,65 m²
Waschmaschinenraum	1,94 m²
Küche	13,35 m²
1. STOCK	
Erstes Zimmer (Arbeitszimmer)	10,35 m²
Zweites Zimmer (Schlafzimmer)	13,30 m²
Balkon	5,75 m²
Badezimmer	4,30 m²
Vorraum	3,60 m²
Dachstauraum	2,06 m²

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.

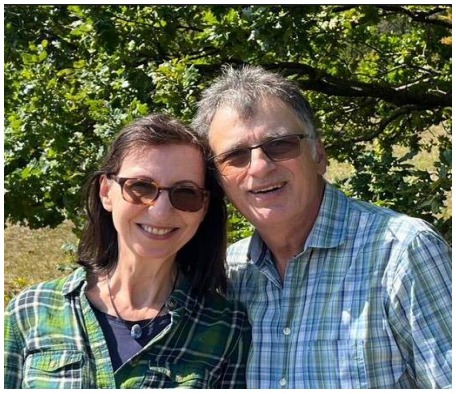
Kontakt & Eigentümer

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

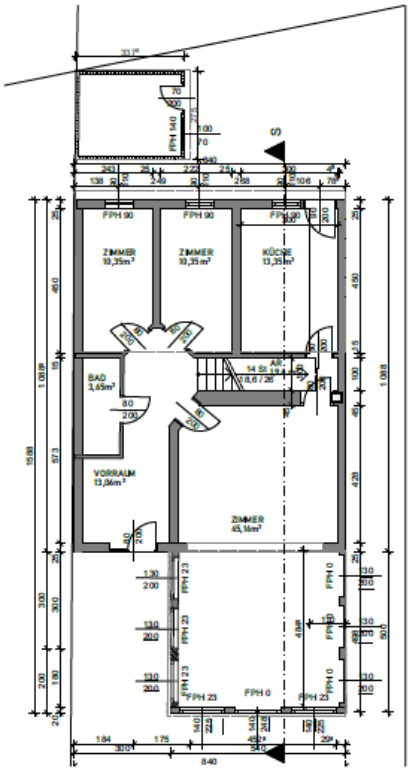
Felicitas & Franz Schmidt

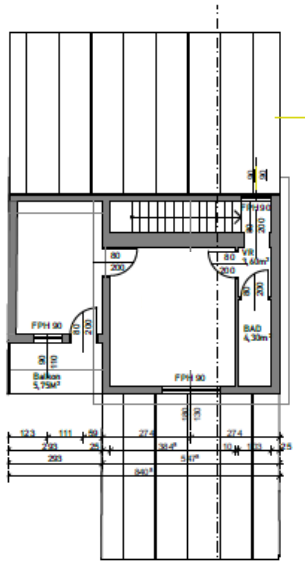
E-Mail: franzschmidt63@hotmail.com

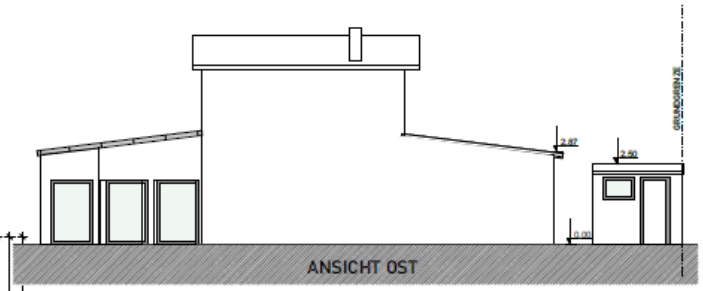
Telefon: 0650 953 6558

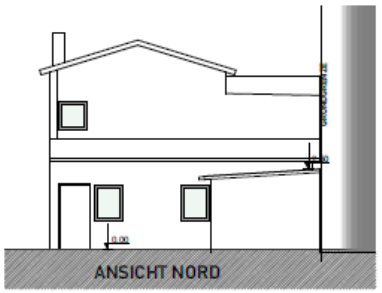


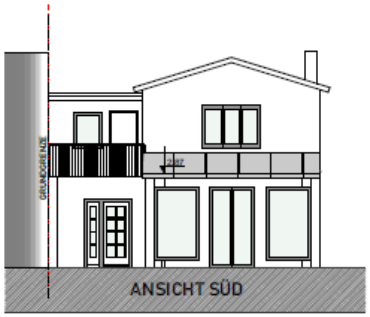
Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung möglich.

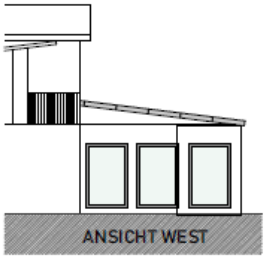












LEGENDE

Bestand
Abbruch
Neubau
Beton

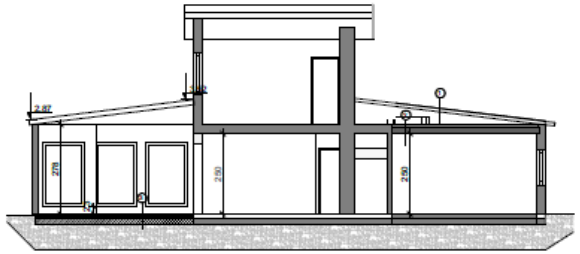
Aufbauten:

Blecheindeckung
Pappe
2,4cm Vollschalung
9/18Sparren dazw. MW
2,4 cm Sichtschalung

10/22 cm Traglatte dazw. MW
2,4 cm Lattung
Hygrofolie
1,5 cm GKF

1,5 cm Belag
5,5 cm Estrich
6 cm Wärmedämmung
20 cm U-Beton

SCHNITT



ALLGEMEINE HINWEISE

Das aufgehende Mauerwerk in Massiv/Leichtbauweise wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet.
Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Regenwasser am eigenen Grundstück versickert.
Beheizung: Bestand

LAGEPLAN M 1:500

VERSIEGELUNG
Gd.Stk.Fläche = 496 M²
verbaut: 125,74 m² 496,00 - 125,74 = 370,03/0=123,42
Parkplatz= Einfahrt: 24,92 m²
Gehwege/Terr. insgesamt 96,00 m²
=120,96 m² versiegelt - erlaubt 123,42 m²

GST.FLÄCHE 496,00 m²
Wohnhaus
BEBAUTE FLÄCHE 127,93 m²

ANRAINER:

1102/111 Einlage (EZ): 3986
Dr. Franz Reitermeyer
Sandorng. 24 1220
Christiane Schaden
Sandorng. 24 1220

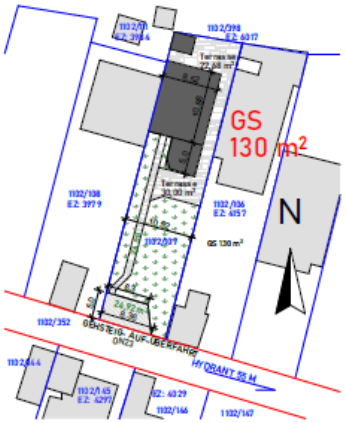
1102/398 Einlage (EZ): 6017
Dipl.-Ing. Heinz Moosa
Pappelweg I/36 1220
Helga Moosa
Pappelweg I/36 1220

1102/106 Einlage (EZ): 4157
Silvia Fürst
Kliviengasse 25 1220

1102/A66 Einlage (EZ): 6029
Otto-Probst-Str. 39/23/3, Wien 1100
Martina Reinta
Otto-Probst-Str. 39/23/3, Wien 1100

1102/A65 Einlage (EZ): 4297
Stadt Wien
Rathaus 1082

1102/A68 Einlage (EZ): 3979
Christa Patka
Alexander-Meil-Gasse 6, Wien 1220



BESTANDSPLAN

A	B	C
D	E	F

1220 WIEN KLIVIENGASSE 23

GST.NR.: 1102/107 EZ.4076 KG.:ASPERN

AMTLICHE VERMERKE:

BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:

Franz SCHMIDT
Pelargonienweg 23
1220 Wien

BAUFÜHRUNG:

BM Wolfgang CEJKA e.U.
Ottakringerstraße 142/3 1160 Wien
MAIL: cejka.bau@aon.at

PLANUNG DURCH:

BM Wolfgang CEJKA e.U.
Ottakringerstraße 142/3 1160 Wien
MAIL: cejka.bau@aon.at

PLANINHALT:	PLANNUMMER:
GESCHOSS, ANSICHT, SCHNITT, LAGEPLAN	2026/14

MASSSTAB:	GEZ.:	DATUM:
1:100; 1:500	Walter Handler 0676/3447950	2026-09-15

✦ KI-generierter Inhalt