

# Exposé

## Reihenhaus in Wien

**Beautiful, bright, and quiet terraced house with 4 rooms  
and a small garden**



Objekt-Nr. OM-407383

### Reihenhaus

Vermietung: **1.999 € + NK**

Dumreichergasse 23  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	128,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für Deutsch bitte nach unten scrollen

For rent is a new terraced house in a lovely green and quiet location near the Lobau in the 22nd district. The well-thought-out layout offers approx. 128 m<sup>2</sup> of living space (106 m<sup>2</sup> of usable space) over 3 floors with a spacious living-kitchen. The house was originally planned with 4 bedrooms but was converted to 3 bedrooms to create larger rooms.

Ground floor: Entrance Hall (7 m<sup>2</sup>), living-kitchen (33.3 m<sup>2</sup>) including kitchen, separate WC with hand basin. Cozy garden (39 m<sup>2</sup>), terrace (12 m<sup>2</sup>, renovation in spring).

First floor: Hallway, bathroom with bathtub, washbasin and WC, 2 bedrooms of (.14.5 m<sup>2</sup> + 17.3 m<sup>2</sup>).

Second floor: Bathroom with bathtub and WC, master bedroom 17 m<sup>2</sup> (30.65 m<sup>2</sup> up to the knee wall).

Basement (tiled, 45 m<sup>2</sup>): Utility room with air-source heat pump, laundry room with washing machine connection, additional storage room, home office.

Costs:

- Total rent incl. operating costs and VAT: 1,999 euros
- Operating costs incl. VAT: 145.18 euros
- Deposit: 4 gross monthly rents (6,996.50 euros)
- A KSV credit check will be obtained.

Viewing appointments: 13 and 14 Dec 2025

Rented for 3 years (possibility of extending it for a further 3 years can be discussed)

Commission-free (until 23 Dec)

AUF DEUTSCH

Zur Vermietung steht ein neues Reihenhaus in herrlicher Grün- und Ruhelage nahe der Lobau im 22. Bezirk. Der durchdachte Grundriss bietet ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche (106 m<sup>2</sup> Nutzfläche) auf 3 Etagen mit großzügiger Wohnküche. Das Haus war ursprünglich mit 4 Schlafzimmern geplant, wurde jedoch auf 3 Schlafzimmer umgebaut, um größere Räume zu schaffen.

Erdgeschoss: Vorraum (7 m<sup>2</sup>), Wohnküche (33,3 m<sup>2</sup>) inklusive Küche, separates WC mit Handwaschbecken. Gemütlicher Garten (39 m<sup>2</sup>), Terrasse (12 m<sup>2</sup>, Umbau im Frühjahr).

Obergeschoss: Flur, Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, 2 Schlafzimmer (ca. 14,5 m<sup>2</sup> & 17,3 m<sup>2</sup>).

Dachgeschoss: Bad mit Badewanne und WC, Hauptschlafzimmer 17 m<sup>2</sup> (30,65 m<sup>2</sup> bis Kniestock).

Keller (gefliest, 45 m<sup>2</sup>): Technikraum mit Luftwärmepumpe, Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, weiterer Kellerraum, Home-Office.

Kosten:

- Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.: 1999 Euro
- Betriebskosten inkl. USt.: 145,18 Euro
- Kautions: 4 Bruttomonatsmieten (6996.5 €)

Es wird ein KSV auszug eingeholt!

Besichtigung Termine: 13 und 14 Dec 2025

3 Jahre vermietet (Möglichkeit, um weitere 3 Jahre zu verlängern, kann besprochen werden.)

Provisionsfrei (bis 23Dec)

## **Ausstattung**

Für Deutsch bitte nach unten scrollen

Features

- Heat pump with heating and cooling function in the basement
- 1 parking space included in the rent
- Kitchen with built-in appliances: fridge-freezer, oven, induction hob with integrated extractor, microwave, dishwasher
- Entrance door with triple safety glazing
- Underfloor heating with individual room control, including in the bathroom
- High-quality parquet flooring in all living areas

Die Ausstattung

- Wärmepumpe mit heiz und Kühlfunktion im Keller
- 1 Pkw-Stellplatz im Miete inklusive!
- Küche mit Einbaugeräten: Kühlgefrierkombination, Backofen, Induktionsherd mit integriertem

Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler

- Eingangstür, dreifaches Sicherheitsglas
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, auch in Bad
- Edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

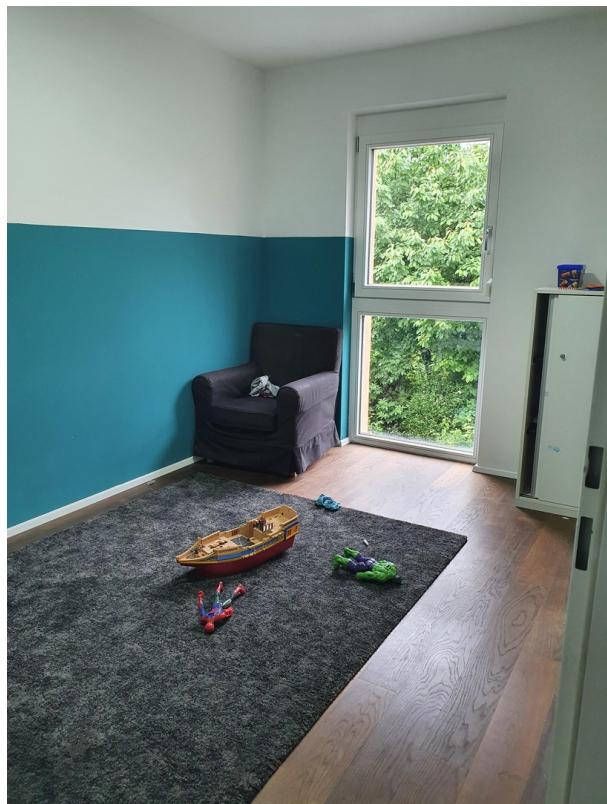
## **Lage**

Aspern, Nähe Lobau

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

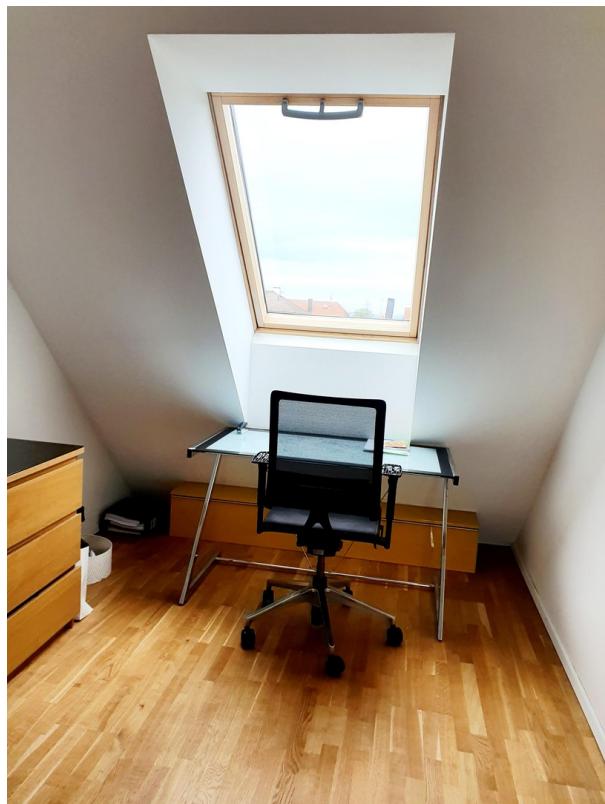
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



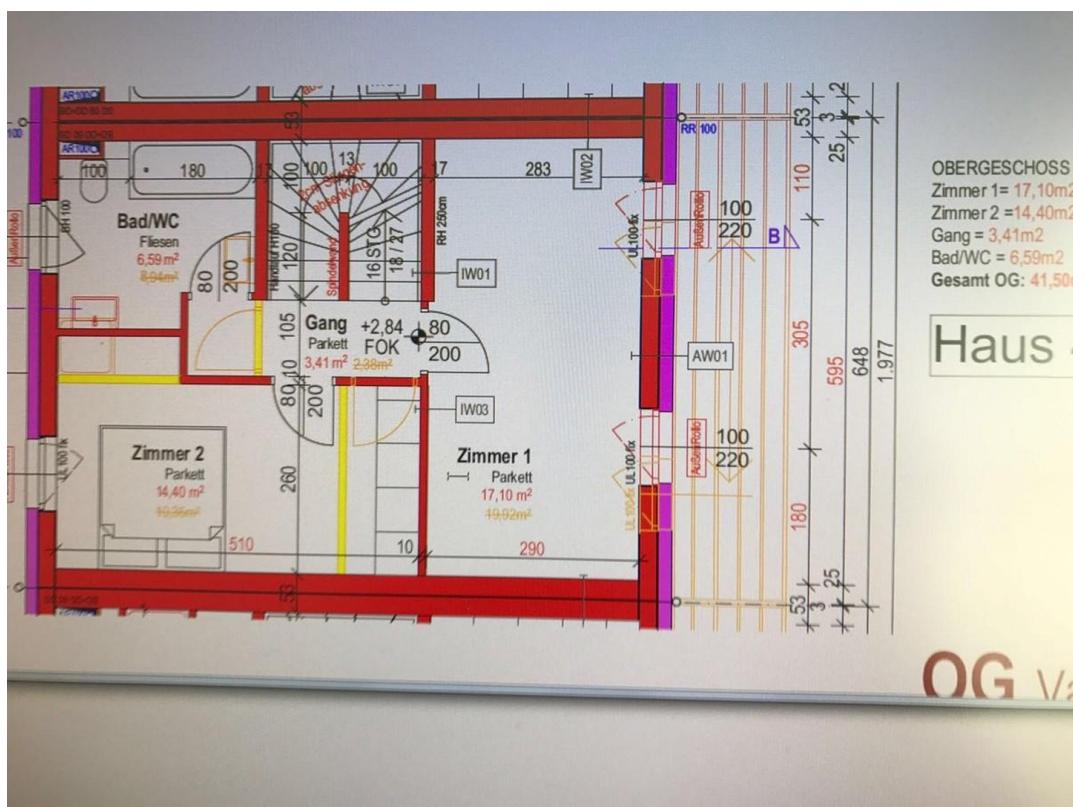
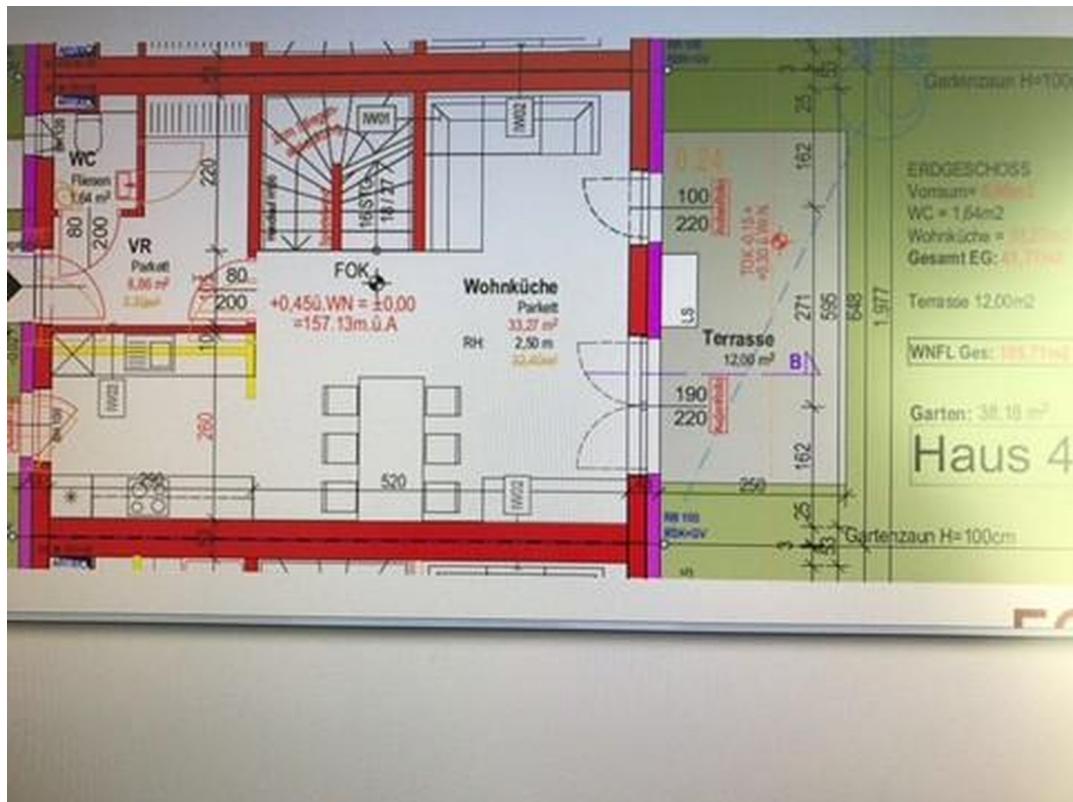
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

