

## Ruhige 2-Zimmerwohnung mit Balkon in toller Lage



Balkon Perspektive 1

**Objektnummer: 960/70896**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Gesamtmiete</b>	1.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	811,14 €
<b>Kaltmiete</b>	981,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,49 €
<b>USt.:</b>	98,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schierl**



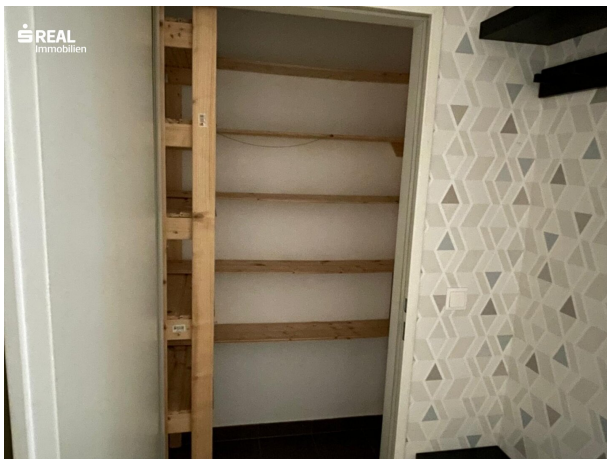




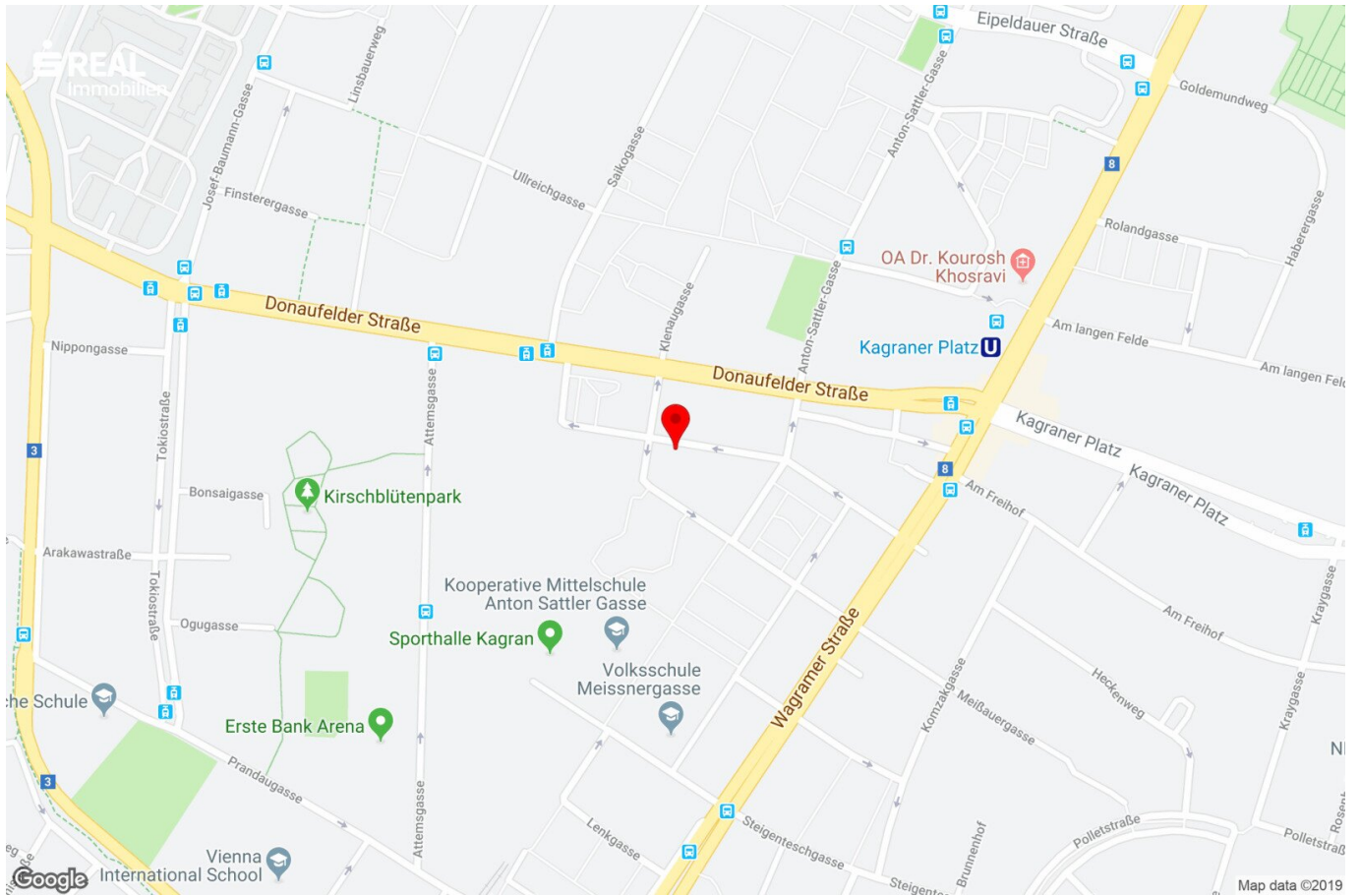














## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus, Baujahr 2014, befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im 22. Bezirk und in ca. 5 Minuten zu Fuß ist die U1 am Kagraner Platz, sowie das Donauzentrum erreichbar. Am Kagraner Platz und auch in der unmittelbaren Umgebung des Wohnhauses findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Gastronomie.

Das Wohnhaus bietet seinen Bewohnern, Komfort und moderne Ausstattung, jede Wohnung hat eine Fußbodenheizung, Außenrollos, südseitige, hofseitig gelegene Balkone, moderne Küchen, Kellerabteile, einen kleinen Gemeinschaftsgarten und Garagenplätze.

Die Wohnung Top 4 mit einer Größe von ca. 48,83 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Liftstock und hat folgende Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer, Abstellraum, eine modern ausgestattete Wohnküche mit sämtlichen Geräten und einem ca. 7 m<sup>2</sup> südseitigen Balkon, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und Glasduschwand, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein Einlagerungsraum.

Es wurden hochwertige Fliesen und Laminatböden verwendet. Fußbodenheizung, Außenrollos und ein Kellerabteil runden diese tolle Angebot ab.

Die Gesamtmiete von € 1.080,- inkludiert die Betriebskosten und die Ust.. Gas und Strom werden extra verbrauchsabhängig abgerechnet.

Ein Garagenstellplatz kann optional um €118,- brutto monatlich angemietet werden.

Die Kautions beträgt 3 BMM. Die Provision bezahlt der Eigentümer.

Die Wohnung wird auf 4 Jahre befristet, mit Option auf Verlängerung, vermietet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap