

## Urban Living - 2 Zimmer mit Balkon beim Donaukanal



**Objektnummer: 7239**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.113,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	890,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.012,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,99 €
<b>USt.:</b>	101,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

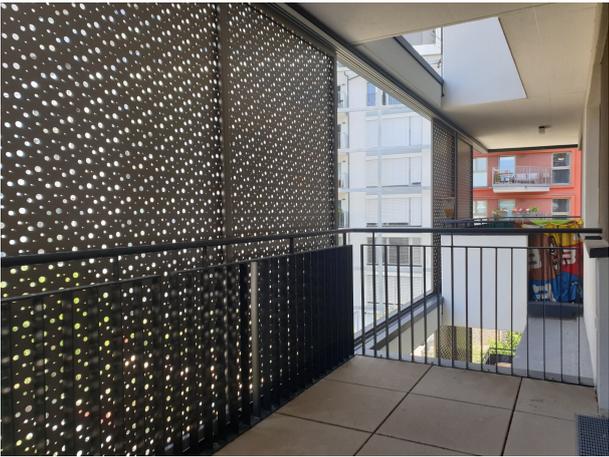
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH

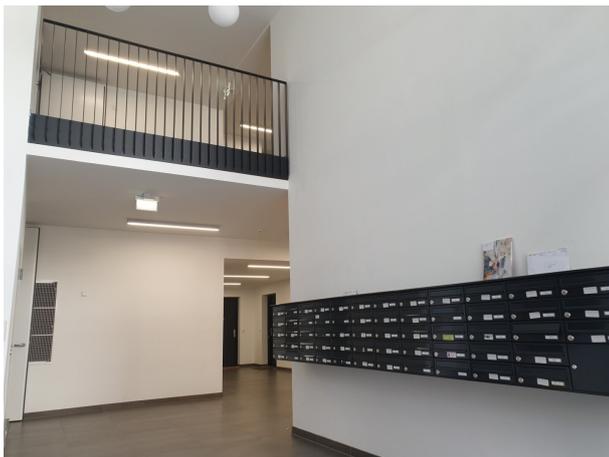
















## Objektbeschreibung

### zentral gelegene 2 Zimmer für Naturliebhaber!

Egal ob erste eigene Single-Wohnung oder Domizil für ein junges Pärchen: Diese **moderne Wohnung** ist ein echtes **Naturtalent** und punktet mit **Gemütlichkeit, gut durchdachtem Grundriss** und vor allem einer tollen Lage beim **Donaukanal und der U3 Station Kardinal-Nagl-Platz**.

Lebensmittelpunkt bildet die **große Wohn-/Essküche**. Die **offene Küche** überzeugt nicht nur durch **hochwertige Materialien**, sondern ist mit **Herd & Backrohr, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi** prima ausgestattet. Der **geräumige Wohn-/Essbereich** bietet genügend Platz für Familie und Freunde.

Vom **großen, lichtdurchfluteten Wohlfühl-Wohnzimmer** geht es hinaus auf den **sonnigen Balkon mit Blick in den grünen Innenhof der Wohnhausanlage**. Für **Beschattung & Sichtschutz** sorgen am Balkon große **verschiebbare Designelemente**.

Das **Badezimmer** punktet mit **geschmackvollen Fliesen sowie einer großen Badewanne** und ist zusätzlich mit einem **Waschmaschinen-Anschluss** top ausgestattet.

Für extra Stauraum sorgt ein eigener **Abstellraum**. Ein Kellerabteil steht zusätzlich zur Verfügung.

Die Fotos sind zum Teil **Symbolfotos** aus ähnlichen Wohnungen der Wohnhausanlage. Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden (ca. € 95 - 100,- monatlich)

#### Highlights:

- Große Wohn-/Essküche
- sonniger Balkon
- Südwest-seitige Ausrichtung
- Badezimmer mit Wanne
- Blick in den grünen Innenhof
- Abstellraum und Kellerabteil
- Lift, Fahrradraum, Kinderspielplatz

#### Eckdaten:

- ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 6 m<sup>2</sup> Balkonfläche
- 2 Zimmer + Abstellraum
- Fernwärme
- **Mietdauer: 10 Jahre**

- verfügbar: ab 01.07

### **Infrastruktur:**

- **U-Bahn:** U3 Kardinal-Nagl-Platz (6 Gehminuten), U4 Landstraße - Wien Mitte (11 Min. Fahrzeit mit Öffis)
- **Bus:** 77A Kardinal-Nagl-Platz (6 Gehminuten), 80A Ludwig Koeßler Platz (10 Gehminuten)
- **Straßenbahn:** Nr. 13 Schlachthausgasse (13 Gehminuten)
- **Supermarkt:** Hofer (1 Gehminute), Billa (5 Gehminuten)
- Für Sportbegeisterte und Naturverbundene befindet sich der **Donaukanal** direkt vor der Haustür.

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 / 380 31 34](tel:06603803134) zur Verfügung.**

### **Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap