

**GARTENWOHNUNG am Kagraner Platz - gemütliche  
2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten zur  
Alleinnutzung**



**Objektnummer: 2413**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,63 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Gesamtmiete</b>	960,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	864,09 €
<b>Kaltmiete</b>	960,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilien  
Erdbergstrasse 52-6  
1030 Wien

T +43 660 8368 763  
H +43 660 8368 763  
F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur















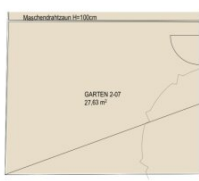
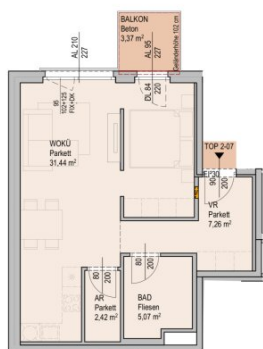
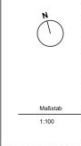
**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern diese Wohnungsmasse bzw. Wohnungsmasse zuzunehmen, insbesondere wenn sie für den Zugang zum Objekt erforderlich ist.

Einige Änderungen von Flächenbereichen sind Maßstab 1:100 zu entnehmen. Einbauarbeiten sind an Außenwänden - Gärten von Sommerhäusern! Die angegebenen Flächen sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich. Bei Änderungen sind die Flächen entsprechend zu ändern. Die Flächen sind nicht verbindlich. Die Flächen sind nicht verbindlich.

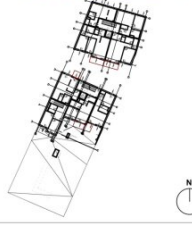
Einige Änderungen von Flächenbereichen sind Maßstab 1:100 zu entnehmen. Einbauarbeiten sind an Außenwänden - Gärten von Sommerhäusern! Die angegebenen Flächen sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich. Bei Änderungen sind die Flächen entsprechend zu ändern. Die Flächen sind nicht verbindlich. Die Flächen sind nicht verbindlich.

- LEGENDE:**
- UK DECKENUNTERKANTE
  - D DREHFÜGEL
  - DK DREHKIPFLÜGEL
  - FIX FIXVERGLASUNG
  - NG NURLASTÜBRBLATT
  - PH PARAFETHÖHE
  - TW TERRASSENTRENNWAND
  - VR VORRAUM
  - AR ABSTELLRAUM



**VERTRAGSPLAN**

1220 Wien, Kagraner Platz 36A



STIEGE 2, TOP 2-07

OBERGESCHOSS	
Wohnfläche	46,19 m²
WNF	46,19 m²
Balkon	3,37 m²
Garten	27,63 m²
Einlagerungsraum	3,11 m²

Bauherr, Eigentümer

**VIVADO**  
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH  
Trautnerhof 2 / 308-311  
A-1010 Wien

**Baubetreuung**  
**VIVADO**  
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH  
Trautnerhof 2 / 308-311  
A-1010 Wien

**Planung**  
**SMAC SMART ARCHITECTURAL CONCEPTS KG**  
Kuglerberggasse 17, A-1130 Wien  
Studio: Franzensgasse 25/10, A-1050 Wien  
T: +43 1 9673581 @: office@smac3.eu

Planungsstand: **EINREICHPLAN** Stand

Projekt Nr. 19138

**fermoso** IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

## **Beschreibung:**

Zu vermieten ist eine gemütliche und helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Einbauküche. Es handelt sich um einen Neubau-Erstbezug, das Gebäude wurde erst 2023 errichtet.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnraum inkl. moderner Einbauküche und allen Geräten. Durch die bodentiefen Fenster ist der Wohnraum sehr hell. Das Schlafzimmer ist nur durch eine Wand getrennt, das sorgt für ein offenes Raumklima. Das Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Handtuchwärmer, Waschbecken, sowie Toilette - darüberhinaus wird vom Vermieter eine neue Waschmaschine gestellt. Ein kleiner Abstellraum ist, zusätzlich zum Einlagerungsraum im Keller, ebenfalls Teil der Wohnung.

Zur Wohnung gehört nicht nur ein gemütlicher Balkon, sondern auch ein eigener Garten mit Strom und Wasseranschluss.

## **Die Wohnung gliedert sich also wie folgt:**

- Vorraum
- Wohnraum inkl. Küche
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche, WC, Handtuchwärmer und Waschmaschine
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Abstellraum

## **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines neuen Mehrparteien-Hauses (zwei Gebäudekörper, insgesamt 19 Wohnungen), welches über einen Aufzug verfügt. Haustiere wie z.B. Hunde und Katzen sind im Haus erlaubt. Eine Parkgarage ist vorhanden und ein Stellplatz kann zusätzlich für EUR 70,00 / Monat angemietet werden. Im Garten steht allen Bewohnern eine Sitzbank und ein Sandkasten für Kinder zur Verfügung, im "Innenhof" befindet sich ein Fahrradständer.

Das Haus wird durch eine eigene Wasser-Wärmepumpe beheizt, dadurch fallen nur sehr

geringe Kosten für die Heizung an, die Stromkosten sind durch den Betrieb der Pumpe jedoch leicht erhöht.

### **Lage:**

Der Kagraner Platz liegt sehr zentral und verkehrsgünstig im 22. Bezirk. Die U-Bahn Station (U1) Kagraner Platz erreichen Sie in wenigen Gehminuten unmittelbar neben dem Wohnhaus befindet sich ein Restaurant mit Biergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

**Lisa Gehringer**  
**0660 - 83 68 763**  
[lg@fermoso.at](mailto:lg@fermoso.at)

Besichtigungen sind flexibel möglich, auch am Abend und am Wochenende.

Mindestens 3 MM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap