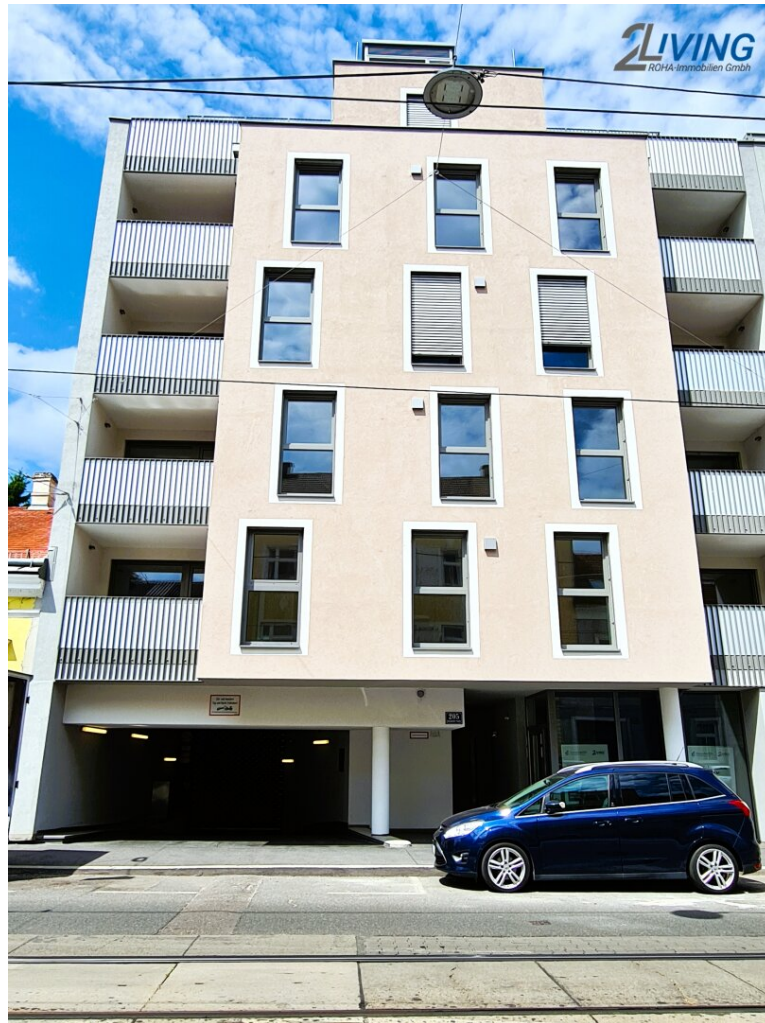


## MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Süd Ansicht

**Objektnummer: 122**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	50,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.097,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	859,00 €
<b>Kaltmiete</b>	998,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,16 €
<b>USt.:</b>	99,82 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

In den BK sind diverse Positionen enthalten Strom ist nicht inkludiert- individueller Verbrauch

## Ihr Ansprechpartner



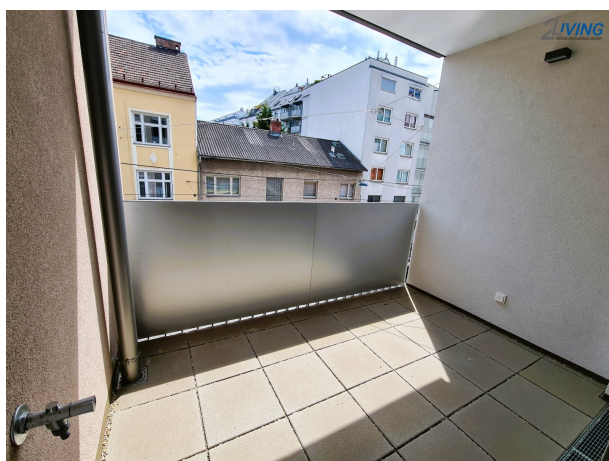
### Nadine Graf-Holzer

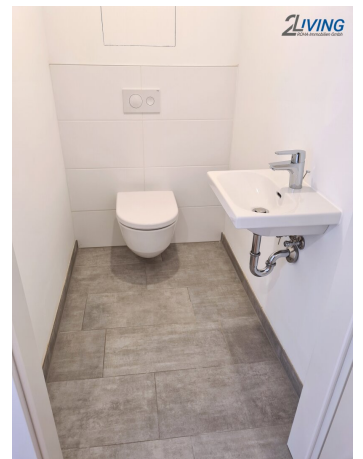
2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

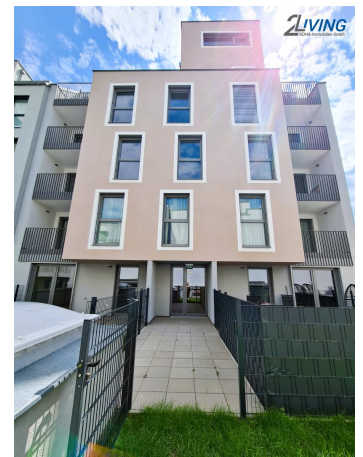
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









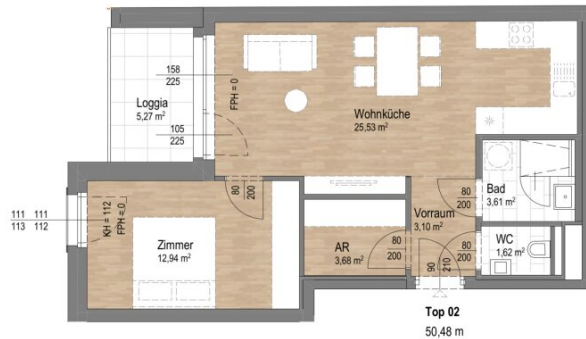


**TOP 02 1.0G**

Wohnnutzfläche

Vorraum	3,10m <sup>2</sup>
WC	1,62m <sup>2</sup>
Bad	3,61m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,53m <sup>2</sup>
Zimmer	12,94m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>50,48m<sup>2</sup></b>

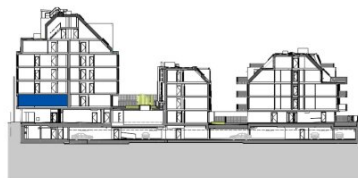
Loggia 5,27m<sup>2</sup>



1. Obergeschoss



Schnitt



WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
 "DONAUFEER 205"  
 DONAUFLDERS STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

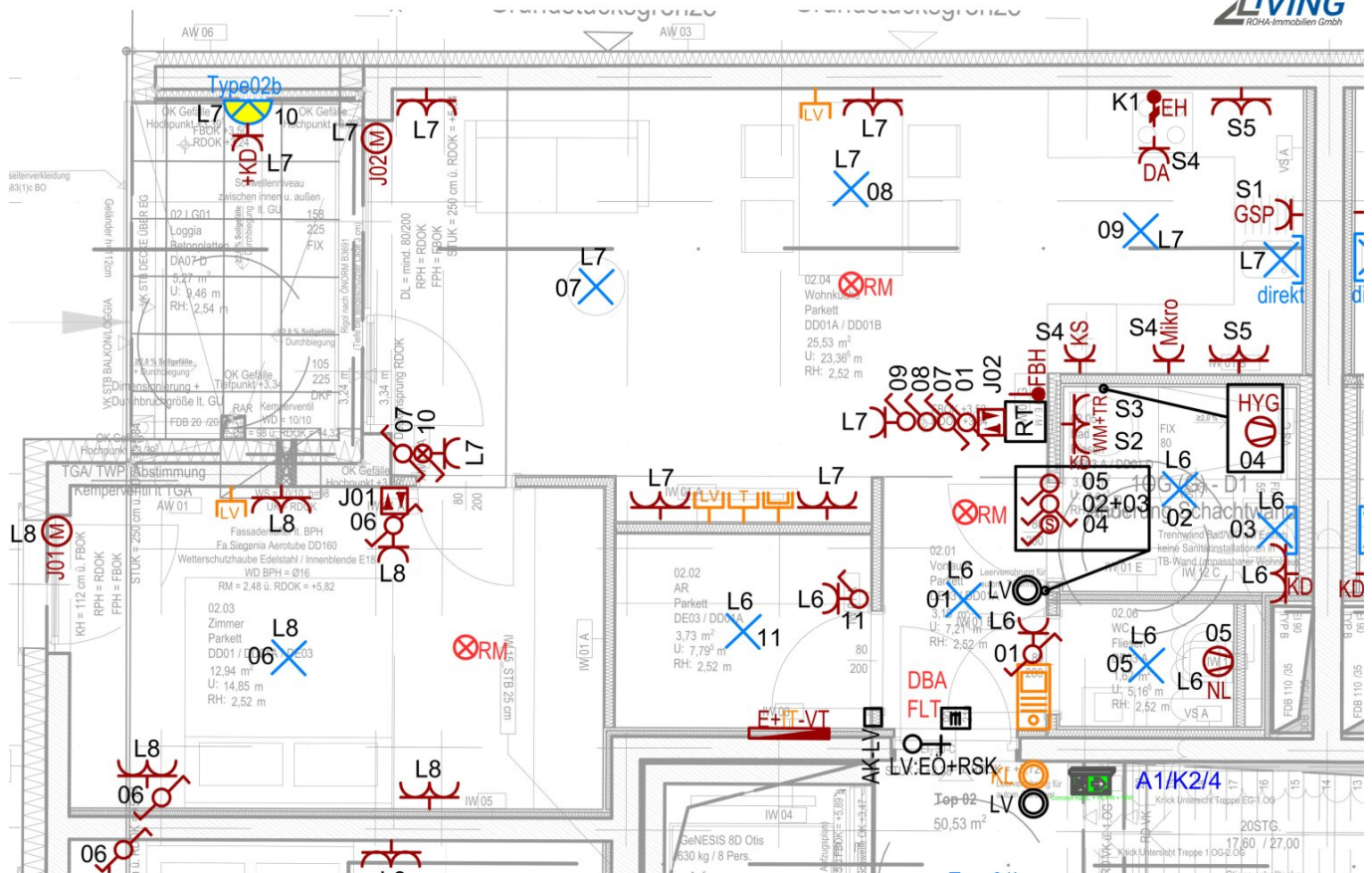
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

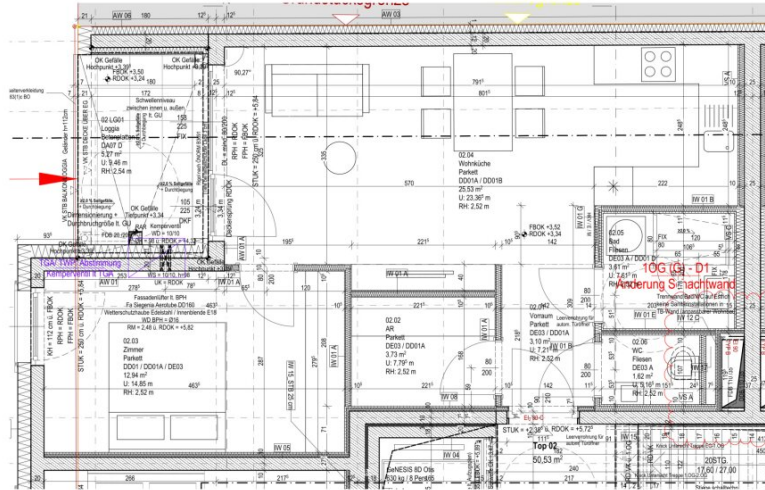
Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichter. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.







## Objektbeschreibung

Die moderne Mietwohnung erstreckt sich über 50,48 m<sup>2</sup> und umfasst 2 Zimmer. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Wohnküche** mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer**

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik (Grey) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie 3-Stab-Parkett in Eiche, gefast, geölt und gebürstet vor.

### Loggia

Die 5,27 m<sup>2</sup> große Loggia verfügt über einen Wasseranschluss und Stromanschluss und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### Zusätzliche Ausstattung

- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage

### Besondere Merkmale des Projekts

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus. Umweltfreundliche Energiequellen werden durch Tiefenbohrung und den Einsatz von Photovoltaik innovativ genutzt.

## **Anbindung**

Dank der Nähe zur U1-Station Kagraner Platz ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Diese Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Lebensweise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Als Bauträger dieser Immobilie und Vermieter dieser Wohnung garantieren wir einfache und kompetente Abwicklung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap