

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Einbauküche

Objektnummer: 128

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.110,08 €
Kaltmiete (netto)	870,00 €
Kaltmiete	1.009,16 €
Betriebskosten:	139,16 €
USt.:	100,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien



2LIVING
RÖHM Immobilien GmbH



2LIVING
RÖHM Immobilien GmbH



2LIVING
RÖHM Immobilien GmbH







TOP 1-20 2.0G

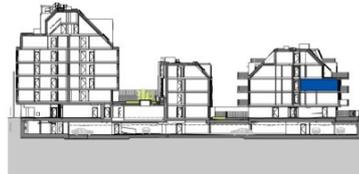
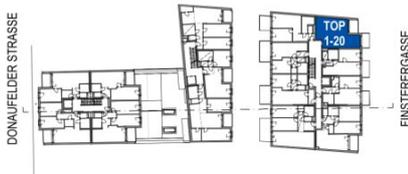
Wohnnutzfläche

Vorraum	1,91m ²
WC	1,82m ²
Bad	3,18m ²
Wohnküche	25,41m ²
Zimmer	14,21m ²
SUMME	46,53m²
Loggia	5,06m ²
Balkon	5,04m ²



2. Obergeschoss

Schnitt



WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAU FEE 205"
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 1

Datum: 27.01.2023

Index Verkaufsplan: 04

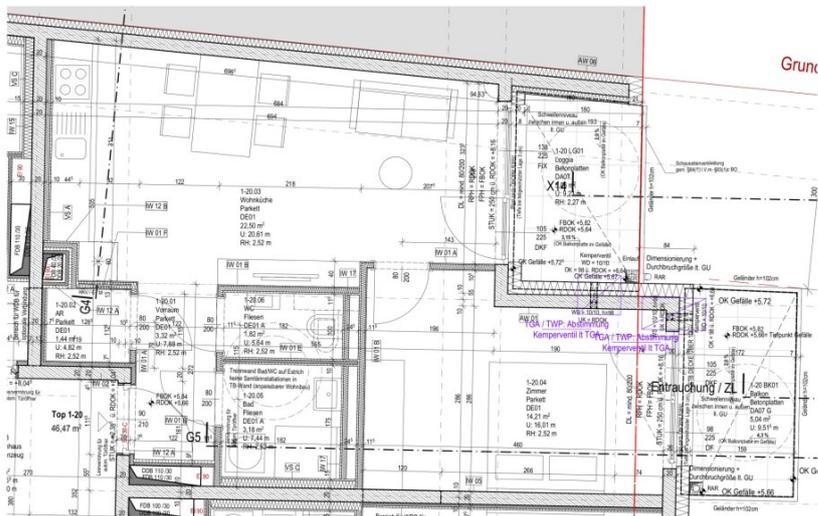
Planbasis Wohnungsgrundriss
 Polierplan Plannr.: 510_04_F_04_E2_20G_H_230127
 Index H, 27.01.2023

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOS ARCHITEKTUR 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.



0 1 2 3 4 5 m				
<p>POLIERPLAN Ausschnitt</p> <p>NEUBAU EINER WOHNAUSANLAGE UND EINES GESCHÄFTSLOKALES AUF DER LIEGERSCHAFT 1221 WEL DONAUFLIEDER STRASSE 305</p>				
PROJEKTLEITUNGSBÜRO	NO	21.11.2019	BR	01.03.2021
PROJEKTANT	BR	01.04.2021	BR	01.03.2021
NO	BR	01.04.2021	BR	01.03.2021

Objektbeschreibung

Die moderne Mietwohnung erstreckt sich über 46,47m² und umfasst 2 Zimmer. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- **Vorraum - mit smarterer Einbaugarderobe**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche
- **Separates WC**
- **Wohnküche** mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** mit Zugang zum Balkon

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.

Balkone

Die zwei Balkone mit jeweils ca 5 m² verfügen über einen Wasser-und Stromanschluss und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Ausstattung

- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage
- **Dies Wohnung verfügt zusätzlich über eine moderne Einbauküche sowie eine intelligent geplante Garderobe welche ebenfalls Stauraum bietet.**

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 Vermittler dieser Wohnung garantieren wir einfache und kompetente Abwicklung.

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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