

**Wohnen im Bel Atrium: Zwei Zimmer Neubau Wohnung
mit Balkon, inkl. Stellplatz und vielen Extras**



Objektnummer: 24811

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,88 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 23,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,78
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	734,63 €
Kaltmiete	826,37 €
Betriebskosten:	91,74 €
USt.:	92,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili







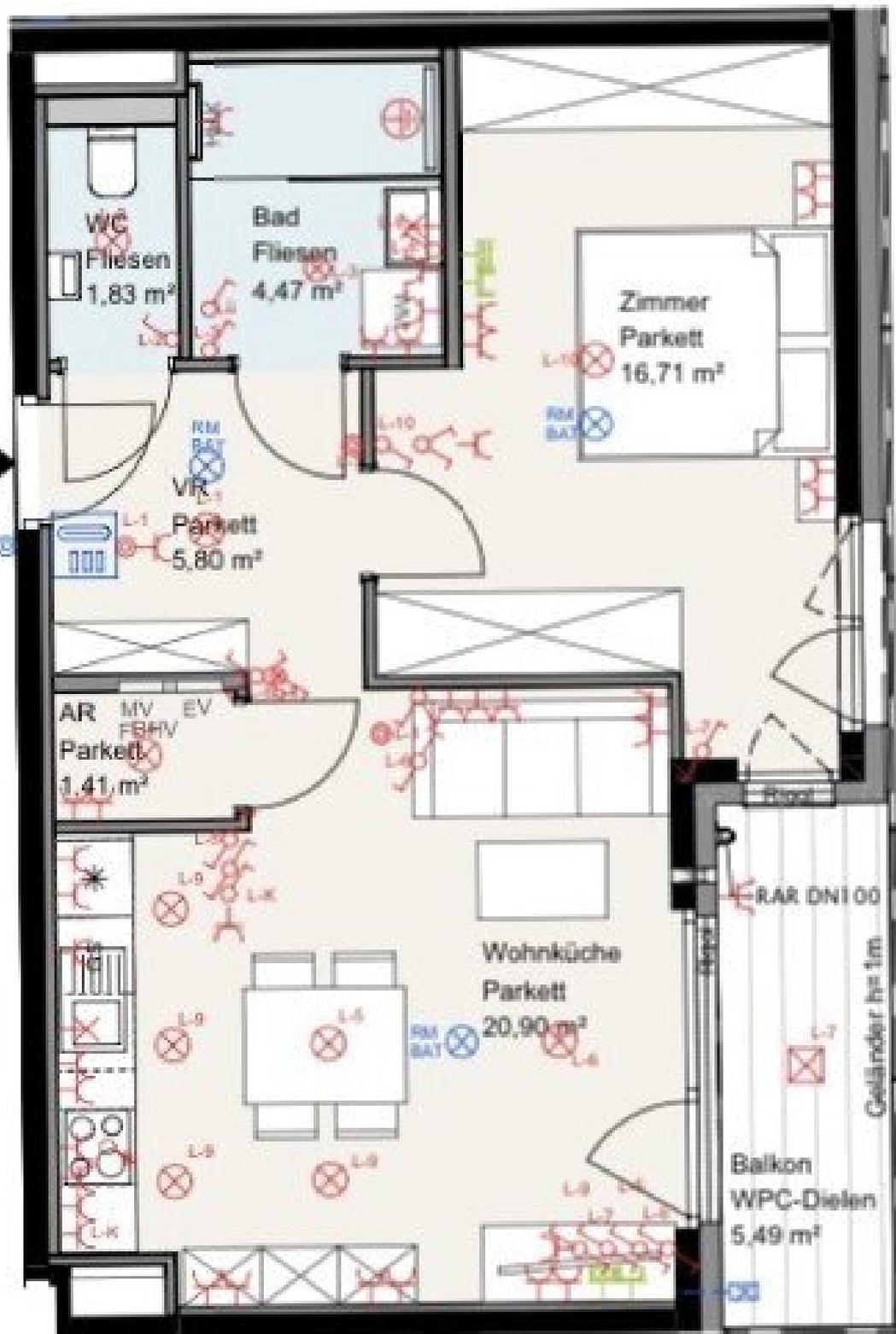








43



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

Hinweis: *Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung! Eine Küche ist vorhanden, Fotos werden nachgereicht!*

Alles auf einen Blick.

- hochwertige Neubauwohnung
- 2 Zimmer Wohnung mit rd. 51 m² Wohnfläche
- ca. 5,50 m² straßenseitiger Balkon
- ab sofort beziehbar
- Tiefgaragen-Stellplatz mit E-Ladestation ist verpflichtend mit anzumieten (€ 100,00 zzgl. 20% USt. pro Monat)

Öffentliche Anbindung

- U1 Kagraner Platz (ca. 400 m - 5 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 26
- Nachtbuslinie N25, N20

Die Wohnung.

In der Klenaugasse wurde ein modernes Wohnhaus mit 75 Neubau Wohnungen 2023 fertiggestellt. Der Hausgemeinschaft stehen neben dem begrünten Innenhof, ein Fahrrad-/Kinderwagenraum und eine Tiefgarage zur Verfügung.

Zur befristeten Vermietung (37 Monate) gelangt eine 2 Zimmer Neubau-Wohnung im 3.Obergeschoss in bester Lage des 22. Gemeindebezirk, Donaustadt und bietet auf ca. 51 m² folgendes:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank
- ein rd. 17 m² großes Schlafzimmer
- geräumiger Wohnraum mit einer vollausgestatteten Küchenzeile (siehe Küchenvisualisierung)
- ein modernes Badezimmer mit Walk In Dusche, einem Waschplatz, Handtuchheizkörper und Waschmaschinen Anschluss (Unterbauschrank / Spiegelschrank / Waschmaschine / Trockner der Marke Samsung werden vom Vermieter zur Verfügung gestellt)
- getrennt begehbare Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum (wird mit Regalen ausgestattet)

Die privaten Räumlichkeiten sind mit Außenjalousien versehen. Der straßenseitige Balkon ist über das Schlafzimmer sowie der Wohnküche begehbar und verfügt über einen Wasseranschluss. Selbstverständlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung! Weiters stattet der Vermieter die gesamte Wohnung mit Lampen und Leuchtmitteln aus. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung.

Gut zu Wissen:

- Ein Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation wird verpflichtend für € 100,00 Netto pro Monat (zzgl. 20% USt.) mit vermietet.
- **Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden von der Hausverwaltung vorgeschrieben (das monatliche Akonto wird nachgereicht).**
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Die Betriebskosten können sich vielleicht noch mit Jahreswechsel ändern.

Lage / Infrastruktur.

Die Wohnhausanlage liegt in unmittelbarer Nähe vom Kagraner Platz. Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen, da sich einerseits die U-Bahn-Station "Kagraner Platz" der Linie U1 sowie die Straßenbahnlinie 26 in Gehweite befindet. Die U1 bringt Sie ohne umsteigen zu müssen in die Innenstadt (Schwedenplatz - 11 min).

Auch sonst bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur: zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa, Spar, Lidl), viele weitere Geschäfte (DM, Post, Nöbauer, Felber, FitInn, McFit,...), K1 Einkaufszentrum sowie diverse Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Universitäten). Der nächstgelegene Park (Kirschenblüten Park - 500m) ist ein Katzensprung entfernt.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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 <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