

**KOFFER PACKEN und Einziehen! VOLLMÖBLIERTES
Pärchenhit mit Loggia | Nähe Alte Donau, Donau Zentrum
und U1 | Stellplatz | Fußbodenheizung**



Objektnummer: 15655

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 46,30 m ² |
| Nutzfläche: | 46,30 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 25,69 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78 |
| Gesamtmiete | 1.250,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.136,36 € |
| Kaltmiete | 1.136,36 € |
| USt.: | 113,64 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

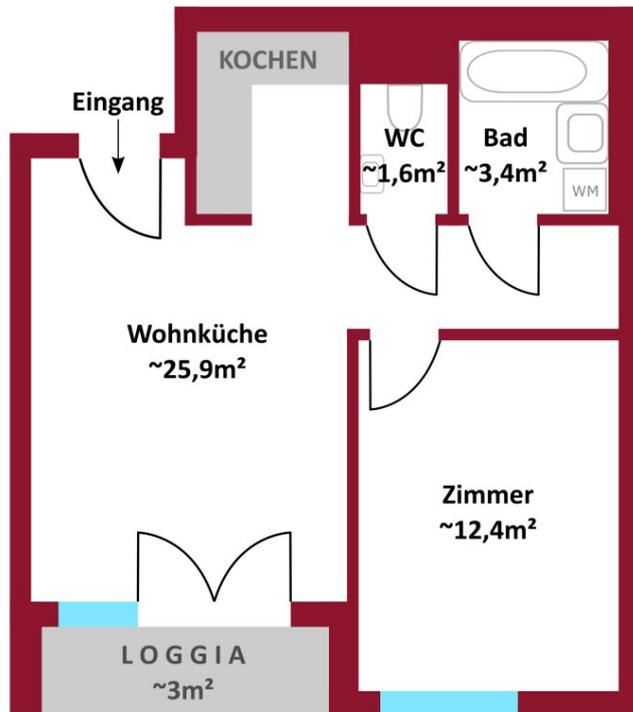


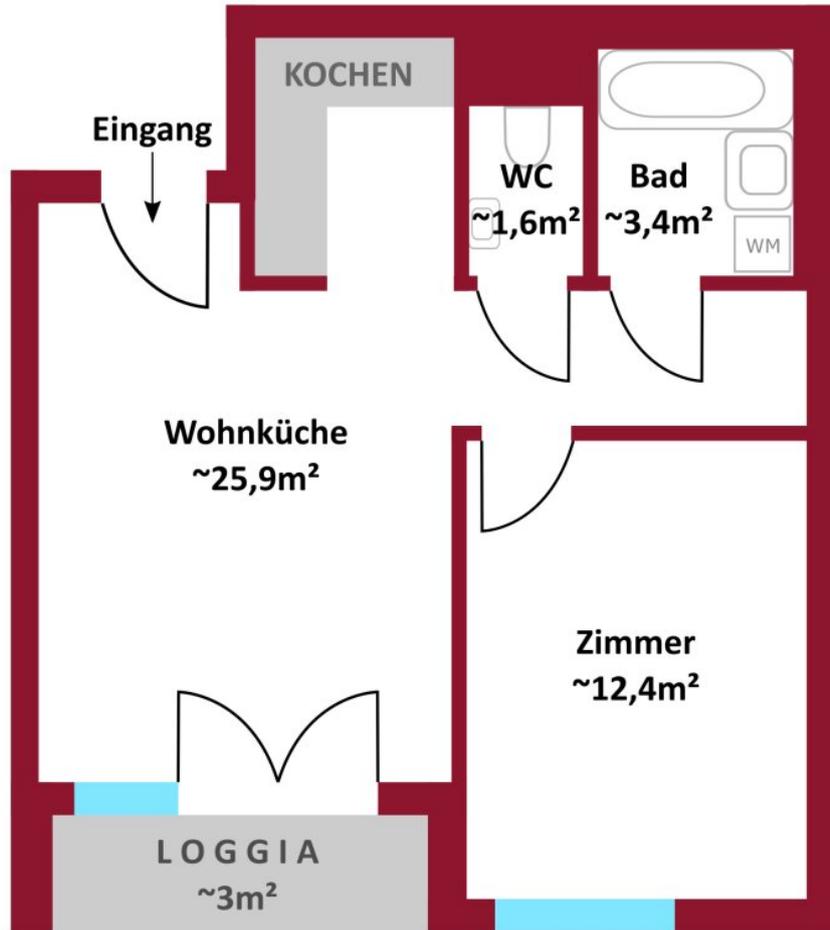
Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Vollmöbliertes Apartment mit Loggia und Garagenstellplatz - ideal für Singles und Pärchen!

Diese wunderschöne **vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Das Apartment überzeugt mit einer geschmackvollen und **stilvollen Einrichtung**, mit einer modernen **Küchenausstattung** und einer **gemütlichen Loggia**. Weiters ist die Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** mittels Luftwärmepumpe ausgestattet, sowie einem **Badezimmer mit einer Badewanne** und **einem getrennten WC**. Um das Angebot abzurunden, steht Ihnen ein **Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage, sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

In **nur wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **U-Bahn-Station Kagran**, die Ihnen eine direkte und schnelle **Verbindung ins Zentrum** von Wien bietet. Ebenso in unmittelbarer Nähe befindet sich das größte **Einkaufszentrum** Wiens, nämlich das "**Donau Zentrum**", in dem Sie zahlreiche **Geschäfte und Restaurants finden**. Das **absolute Highlight** dieser Lage ist die **unmittelbare Nähe zur Alten Donau** – ein idyllischer Ort, an dem Sie **schwimmen** oder eine **Vielzahl an Sportarten** ausüben können.

Raumaufteilung:

Wohnküche mit Zugang zur Loggia, ca. 25,9 m²

Zimmer, ca. 12,4 m²

Badezimmer mit Badewanne, ca. 3,4 m²

Getrenntes WC, ca. 1,6 m²

Loggia, ca. 5,89 m²

Attribute der Wohnung:

- vollmöbliert
- Garagenstellplatz
- Loggia

- hochwertige Küchenausstattung
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- hochwertiger Parkett, sowie Fliesen
- Fußbodenheizung
- Loggia
- Handtuchrockner
- Kellerabteil
- Zentrale Lage

Die Wohnung ist **ab Sofort** verfügbar.

Energieausweis: Der Heizwärmebedarf **25,69 kWh/m²a** entspricht der **Klasse B**.

Kostenübersicht:

Monatliche Miete Wohnung: 1.250,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

Monatliche Miete Stellplatz: 100,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre

Mietvertragserrichtung: 400,-- Euro zzgl. 20% Ust

Einkaufsmöglichkeiten:

Spar Gourmet ca. 450m

Donau Zentrum ca. 400m

Müller ca. 550m

Verkehrsanbindung:

Wien Kagran ca. 650m, U1, 2, 25, 26

Siebeckstraße ca. 500m, 25

Bildungseinrichtungen:

Städtischer Kindergarten ca. 110m

Volksschule Meissnergasse ca. 200m

Bernoulligymnasium ca. 600m

Freizeit:

Donau Zentrum ca. 400m

Donaustädter Bad ca. 500m

Alte Donau ca. 1km

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap