

**2-Zimmer-Wohnung & Tiefgaragenplatz incl., schöne  
Aussicht in begerter Lage**



**Objektnummer: 1639**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.026,75 €
<b>Kaltmiete</b>	1.142,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,70 €
<b>USt.:</b>	7,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11











LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN





**L** LUXURY IMMOBILIEN

**WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE IN WIEN!**

FOLGEN SIE UNS AUF

Kruggerstrasse 3/11  
1010 Vienna  
+43 660 859 10 85

- MARKTANALYSE
- HD-FOTOS/VIDEOS, 3D-TOUR
- DAS GRÖSSTE NETZWERK AN PORTALEN
- EIN VOLLSTÄNDIG KUNDENORIENTIERTER ANSATZ
- HIGHTECH-CRM-SYSTEM
- BEWERBUNG IHRER IMMOBILIE AUF MEHREREN SPRACHEN

**WIR LIEFERN EIN RENTABLES GESCHÄFT UND SCHNELLE ERGEBNISSE!**

luxury-vienna.com



## Objektbeschreibung

Die ca. 40 qm große 2-Zimmer Wohnung im 5. Liftstock und verfügt über eine traumhafte Aussicht vom eigenen ca. 6,5qm großen Balkon.

Der Wohnbau befindet sich in einer netter Lage auf der Stadlauer Straße, nur unweit vom Genochplatz, dem Aupark und der Erzherzog-Karl-Straße.

Auf Grund der Anordnung der Wohnung ist ein ruhiges und trotzdem helles Wohnambiente garantiert. Das Einkaufen ist leicht gemacht, im Haus befindet sich ein Supermarkt und um die Ecke ein Bäcker.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung durch die Vermietung nicht bzw. nur schwer besichtigt werden kann und

vom Entgegenkommen des Mieters abhängt!

### Highlights der Wohnung:

- Parkettboden
- moderne Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- moderne, voll ausgestattete Küche

### Die Aufteilung der Wohnung Top 49:

- großzügiger Vorraum

- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Balkon
  
- Garage
- Kellerabteil
  
- Personenaufzug

### **Infrastruktur:**

Die Nahversorgung, sowie die medizinische Versorgung sind abgesichert. Im Haus befindet sich ein Supermarkt und um die Ecke ein Bäcker. Außerdem gibt es nur eine Gehminute entfernt das MED 22, welches Ihnen jegliche ärztliche Versorgung garantiert.

### **Die öffentliche Verkehrsanbindung zeichnet sich wie folgt aus:**

- Buslinien 26A, 86A, 87A, 94A, 95A, 96A
- Straßenbahnlinie 25
- S-Bahnlinie S80

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf 22,20 kWh/m<sup>2</sup>a entspricht der Klasse A

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap