

SCHÖNE 3 - ZIMMER - MAISONETTE MIT LOGGIA / NÄHE DONAUZENTRUM (U1)



Wohnzimmer (OG.)

Objektnummer: 120901

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steigenteschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Gesamtfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	977,99 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	202,92 €
USt.:	118,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

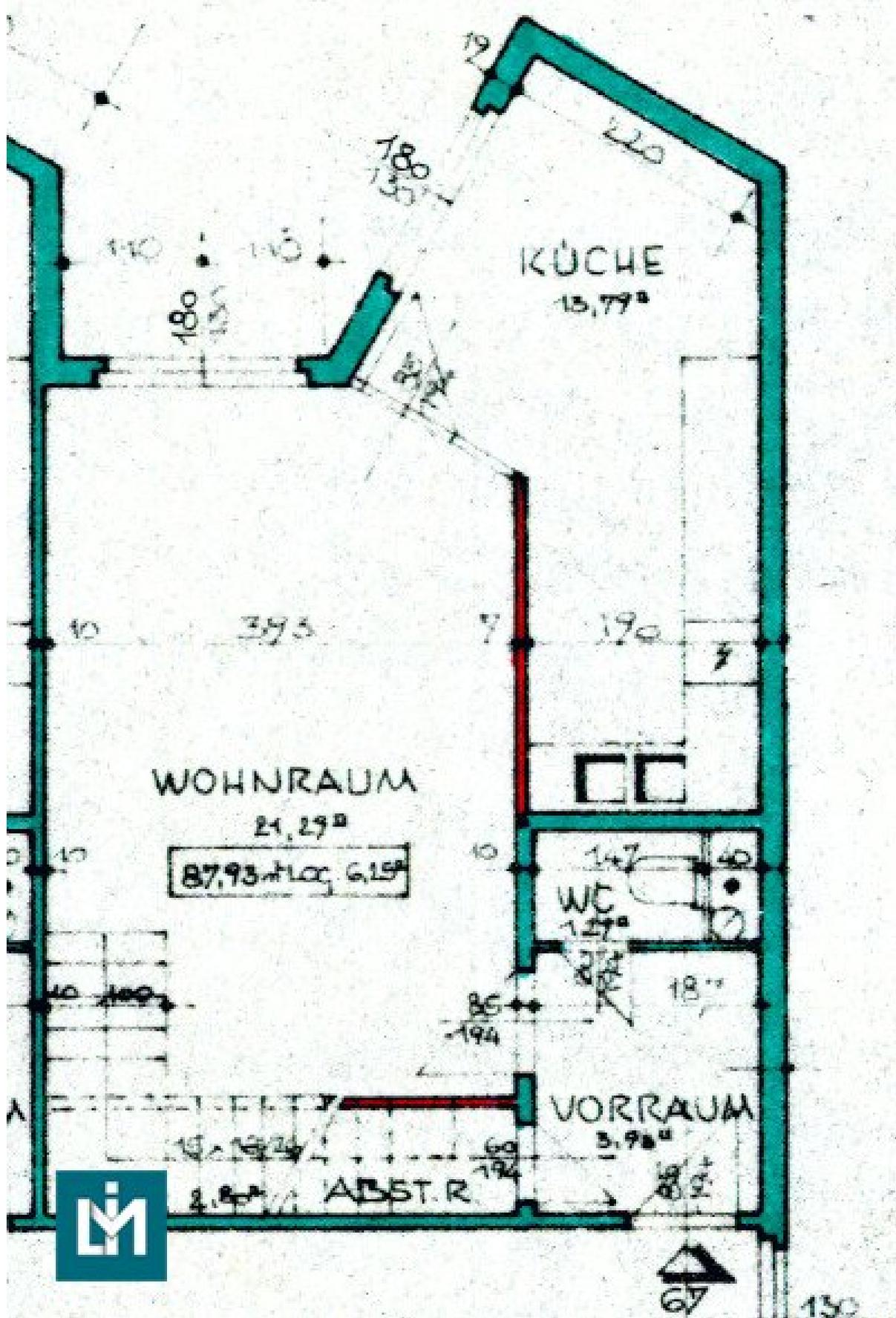


Daniel Masek

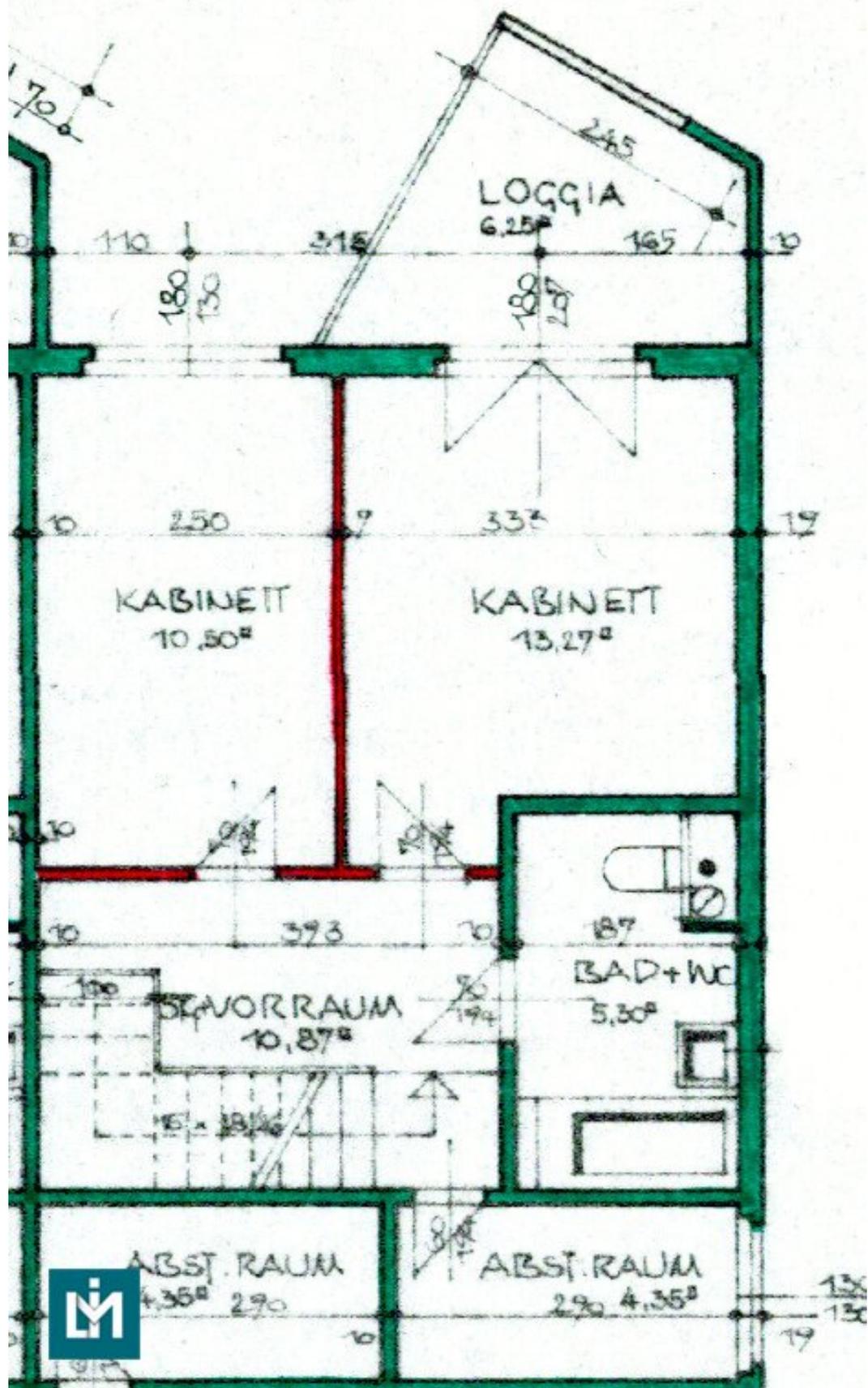








150



Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 88m²** große **3 - Zimmer - Maisonette**, mit **Loggia (ca.6m²)**, in sehr guter Lage des **22. Wiener Gemeindebezirks (Donaustadt)**. Die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, das sowohl funktional als auch gemütlich ist, ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Das Objekt befindet sich im **16. Liftstock** und ist **westlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (OG.)
- Separates WC mit Handwaschbecken (OG.)
- Wohnzimmer (ca.21m²(OG.)) W
- Küche mit Essmöglichkeit (OG.) W
- Vorraum (UG.)
- Abstellraum (UG.)
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss und Wanne (UG.)
- Schlafzimmer mit Loggia (ca.13m²(UG.)) W
- Arbeits/Kinderzimmer (ca.11m²(UG.)) W

Die hochwertige Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein **Hobbyraum** stehen ebenso zur Verfügung. Die Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich aktuell auf **€ 132,00,-**

monatlich (Brutto).

Das Objekt liegt in einem beliebten und aufstrebenden Teil von Wien Donaustadt, einem Bezirk, der Urbanität und Erholung harmonisch verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich zahlreiche Nahversorger, Apotheken, Cafés sowie Kindergärten und Schulen. Das beliebte Donauzentrum, Wiens größtes Einkaufszentrum, ist ebenso fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe lädt die Alte Donau zu Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Bootfahren oder entspannten Spaziergängen ein.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U1**, Station Kagran (Oberlaa-Leopoldau), **94A**, Station Steigenteschgasse (Kagran-Stadlau), **22A**, Station Steigenteschgasse (Kagran-Aspernstraße), **26A**, Station Siebeckstraße (Kagran-Groß-Enzersdorf), **Straßenbahn 25**, Station Kagran (Aspern, Oberdorfstraße-Floridsdorf), **Straßenbahn 26**, Station Kagran (Strebersdorf, E.-Hawranek-Platz-Hausfeldstraße).

Dank der ausgezeichneten Lage genießen Sie hier die Vorteile eines ruhigen, grünen Wohnumfelds, ohne auf urbane Infrastruktur verzichten zu müssen.

HINWEIS: DIE LOGGIA WURDE VERBAUT UND IST SOMIT GESCHLOSSEN. DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT VERMIETET.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap