

**Erstbezugs-2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler
Lage des 22. Bezirks**



Objektnummer: 7690/87

Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	873,60 €
Kaltmiete	987,60 €
Betriebskosten:	114,00 €
USt.:	11,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

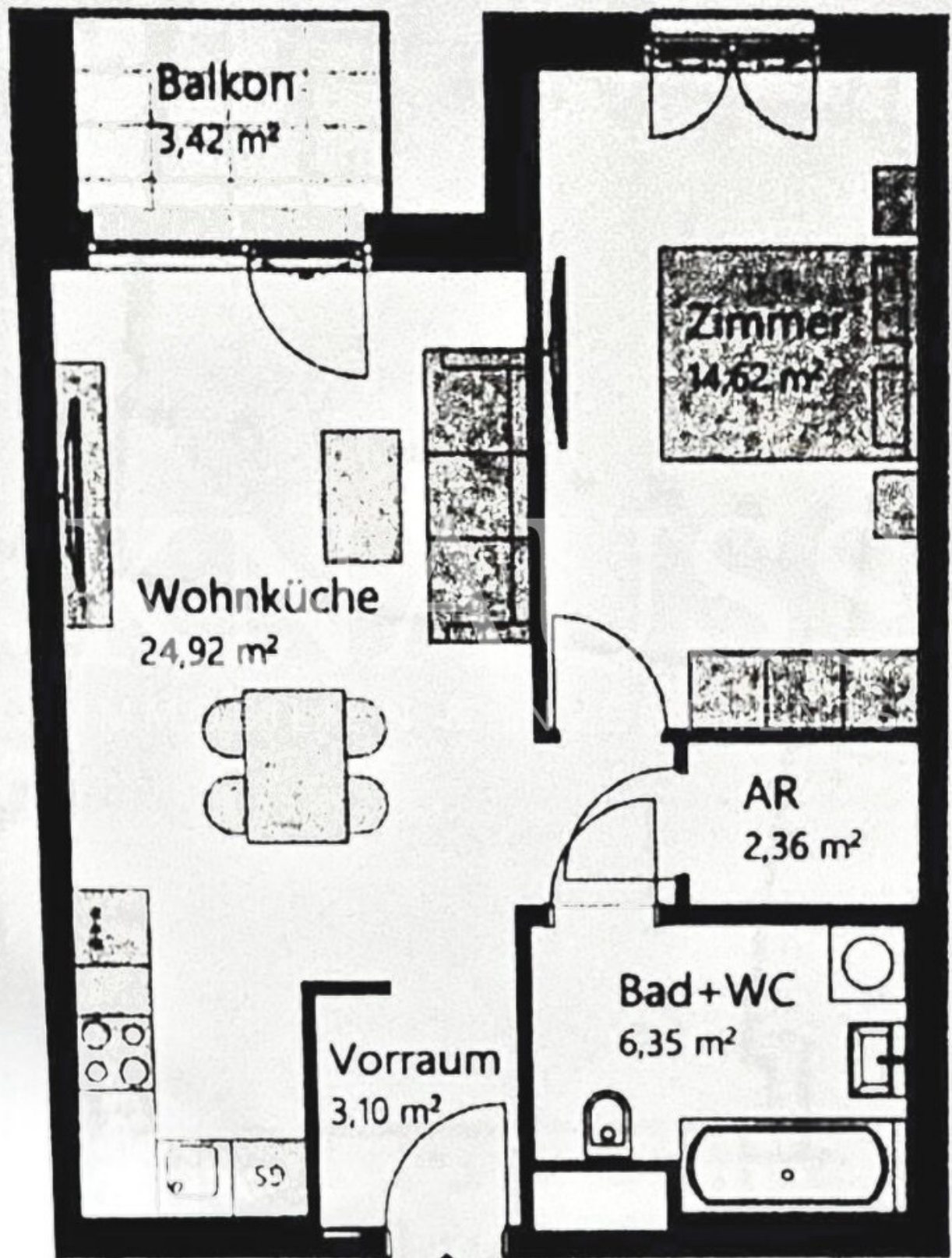


Fabian Knauss

Knauss Immobilien & Investments







TOP 18 ST 2

Objektbeschreibung

Hochwertige 2-Zimmer-Erstbezugswohnung im Herzen des 22. Bezirks

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten, Parkett- und Fliesenböden, mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung, wobei jede Einheit über eine komfortable Fußbodenheizung verfügt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die monatlichen Betriebskosten betragen € 125,40 inklusive USt. Der westseitig ausgerichtete Balkon bietet sonnige Nachmittagsstunden und eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles und Paare.

Flächenaufstellung

Vorraum: 3,10m²

Schlafzimmer: 14,62m²

Wohnküche: 24,92m²

Bad/WC (mit Badewanne): 6,35m²

AR: 2,36m²

Balkon: 3,42m²

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage des 22. Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote wie das Donau Zentrum, die Alte Donau und der Donaupark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Damit verbindet die Lage urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

Ausstattung & Highlights

- Erstbezug
- Fußbodenheizung

- Personenaufzug
- Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Balkon mit westseitiger Ausrichtung
- Mehrfachverglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Hochwertige Materialien: Parkettboden, Fliesen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap