

Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Wohnküche ca. 29,64 m²

Objektnummer: 5560

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	930,07 €
Kaltmiete (netto)	726,05 €
Kaltmiete	845,52 €
Betriebskosten:	94,54 €
USt.:	84,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

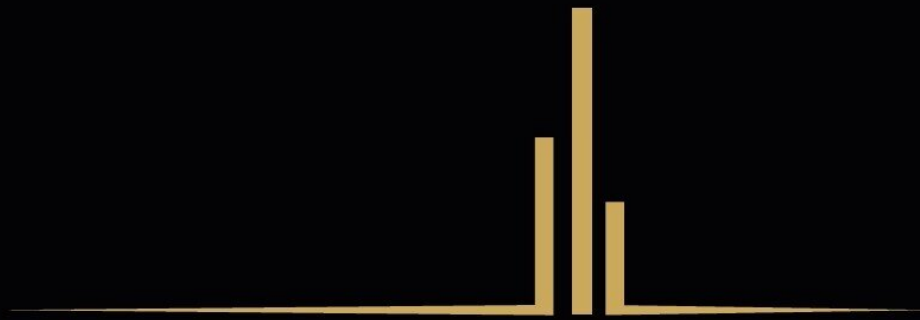
Kaltenegger Realitäten GmbH









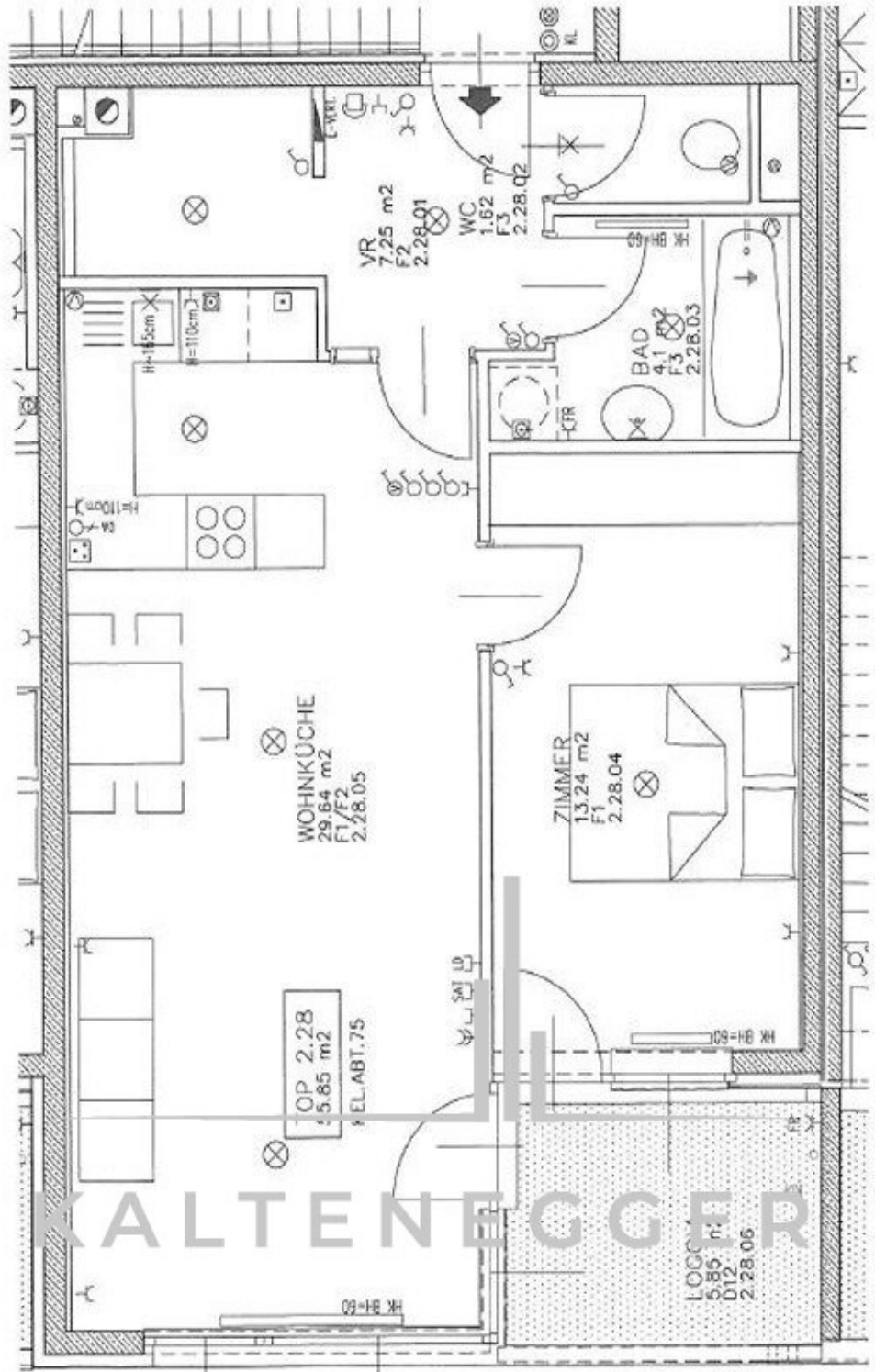


KALTENEGER



VORABZUG

Änderungen vorbehalten



KALTENECKER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung mit Wohlfühlfaktor!

Zur Vermietung gelangt diese bezaubernde Wohnung im schönen 22. Bezirk, an der Grenze zum 21. Bezirk, welche sich in einem 2004 fertig gestellten Neubau befindet und keine Wünsche offen lässt. Diese ca. 55,85 m² große Wohnung in einer sehr gepflegten Anlage bietet neben der perfekten Raumaufteilung auch eine westseitig ausgerichtete Loggia, auf der man Ruhe und Erholung findet.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 7,25 m²
- WC ca. 1,62 m²
- Bad ca. 4,1 m²
- Wohnküche ca. 29,64 m² mit Ausgang auf die Loggia ca. 5,85 m²
- Zimmer ca. 13,24 m² mit Ausgang auf die Loggia ca. 5,85 m²
- **plus** Kellerabteil ca. 2,3 m²

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 55,85 m² zuzüglich der Loggia mit ca. 5,85 m².

Die moderne **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Backrohr, einem Elektrokochfeld, sowie einer Umluft ausgestattet.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken und eine Badewanne. Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist gegeben.

Highlights:

- 5. Stock

- Kellerabteil
- Barrierefreiheit
- Audio-Gegensprechanlage
- Echtholzparkettböden/Fliesen
- Entspannung auf der westseitig ausgerichteten Loggia
- 3-Scheiben-Isolierverglasung-Kunststofffenster mit Innenjalousien

Highlights der Wohnanlage:

- Fahrrad-, und Kinderwagenabstellräume
- Kleinkinderspielplätze
- Waschküche

Mietpreis: 930,07 € inklusive Betriebskosten

Kaution: 2.790,21 €

Befristung: 5 Jahre

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **13.10.2032**, sachgemäß vorgelegt. Die

Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **53,4** kWh/m²a; **C:** fGEE: **1,33**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Trafiken, Post, etc.) sind zu Fuß sehr schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für alle **Kulturbegeisterten** befinden sich zudem einige Museen, Theater, Bibliotheken, ein Kino oder eine Kirche in Gehreichweite.

Sportfreunde kommen auch nicht zu kurz - nutzen Sie das Angebot der diversen Fitnesscenter, des Schwimmbades oder der Sportanlagen um sich auszutoben.

Zur **U1**-Station Kagran sind es ca. 0,85 km zu Fuß, zur **Buslinie** 27A ca. 0,32 km und zur **Straßenbahnlinie** 25 ca. 0,21 km.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um mir eine Anfrage für diese entzückende Wohnung zu senden - sie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Ich freue mich bereits jetzt auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.