Klimaaktives Wohnen - Wohnung mit Balkon - Nähe Gewerbepark Stadlau



Objektnummer: 20841

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pogrelzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	40,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	629,95 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	96,41 €
USt.:	72,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Klein



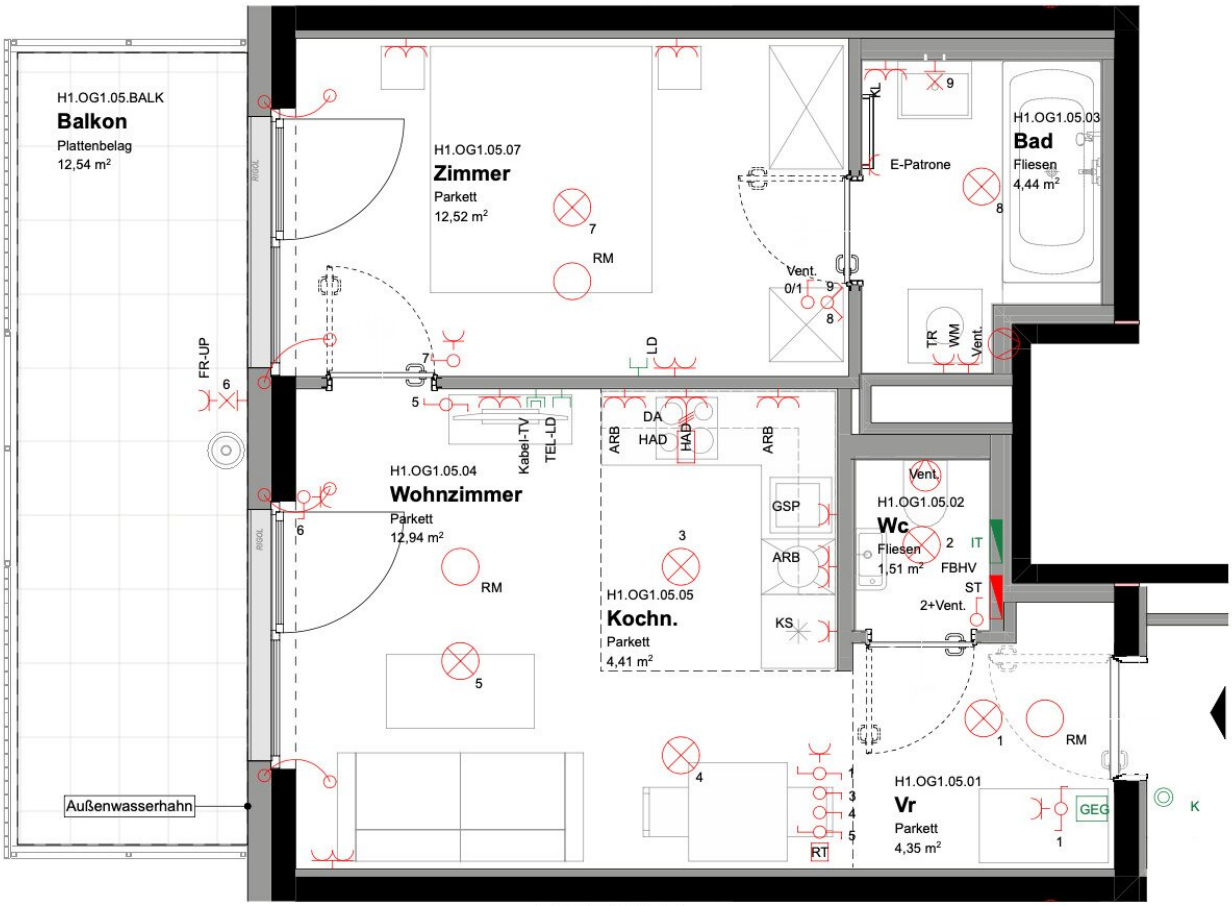












ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnprojekt liegt eingebettet in einer **großzügigen Gartenanlage** mitten im 22. Bezirk. Die **Wohneinheiten** sind auf **4 Einzelgebäude** aufgeteilt und fügen sich harmonisch in die **grüne Umgebung** ein.

Alle Wohnungen sind mit **Balkonen, Terrassen oder Eigengärten ausgestattet** und bieten ausreichend **Entspannung** in den **privaten Freiräumen**. Besonders attraktiv wird die Lage im Sommer, wo man in wenigen Minuten mit dem Rad gemütlich zur **Alten Donau** oder dem **Badeteich Hirschstetten** radeln kann.

In knapp 10 Minuten gelangt man **öffentlich** in den **Gewerbepark Stadlau** und kann dort nach Lust und Laune dem Shoppen frönen. Richtig urban wird es in 10 Minuten in entgegengesetzter Richtung beim **Kagraner Platz**. Von dort ist man mit der **U1** auch in Windeseile in der **Wiener Innenstadt**.

Dieses kleinteilige Wohnprojekt bietet vor allem für sportbegeisterte und erholungssuchende Bewohner, die **preisgünstig** und dennoch **zentral wohnen** möchten, ein **perfektes Zuhause**.

Bei der **Ausstattung** der Wohnungen wurde besonderes Augenmerk auf **hohen Wohnkomfort** gelegt. Von der **Fußbodenheizung** über **elegante Böden** oder dem **außen liegenden Sonnenschutz** - hier lebt es sich hier einfach gemütlich und entspannt.

- Schöne Freiflächen bei allen Wohnungen
- Tiefgarage mit potenzieller E-Mobilität
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rolläden
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung und -stützkühlung

- Energiesparende Bauweise mit Klimazertifizierung (Grundwasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage)

- Moderne Küchen in zeitlosem Design

Raumaufteilung:

- Vorraum

- sonnige, voll ausgestattete Wohnküche

- Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Stauraum

- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- großer Balkon

Lage:

Die Pogrelzstraße 83 liegt am Rande eines bestehenden **Kleingartengebietes** im 22. Wiener Gemeindebezirk und ist durch die **Nähe zur U-Bahn Linie U1**, zur **Südosttangente** und zu dem **Gewerbegebiet Stadlau** infrastrukturell gut erschlossen. Der **Badeteich Hirschstetten** ist mit den Öffis in nur 15 Minuten erreichbar und bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Kindergärten**, eine **Volksschule** und **Nahversorger**, somit sind sämtliche **Erledigungen** des **täglichen Bedarfs** fußläufig leicht und unkompliziert zu erledigen.

Kosten:

Miete: € 799,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.397,00

Mindestnettoeinkommen: € 2.000,00

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz um € 110,- anzumieten.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Sophie Klein** unter **klein@estina.at** oder mobil unter **0676 328 80 59.**

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