

**Wohnung perfekt für Jungfamilien - nahe Hirschstetten |
ab 1.11.**



Objektnummer: 23975

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pogrelzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	55,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 30,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.010,00 €
Kaltmiete (netto)	801,49 €
Kaltmiete	918,18 €
Betriebskosten:	116,69 €
USt.:	91,82 €
Provisionsangabe:	

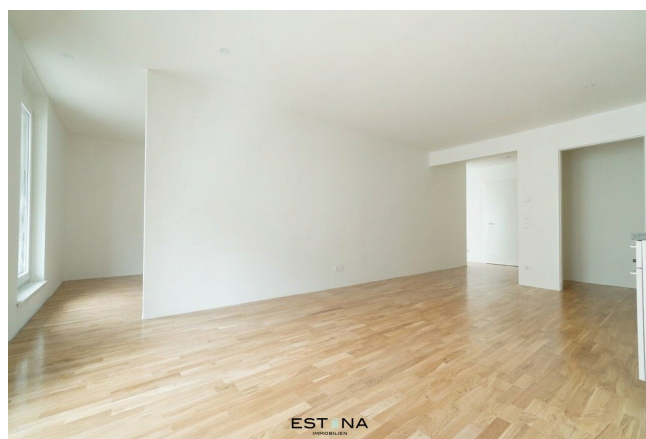
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

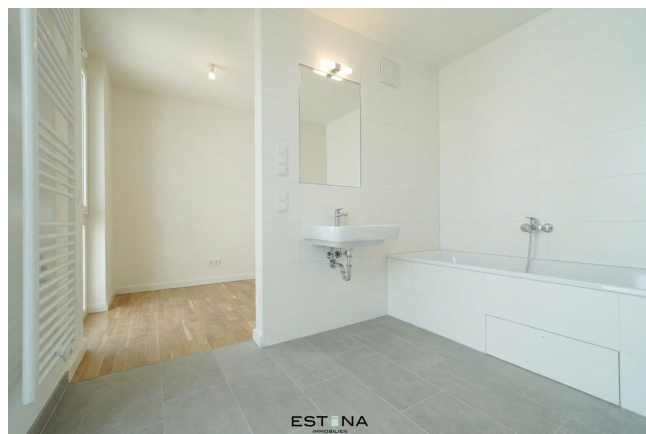
Ihr Ansprechpartner



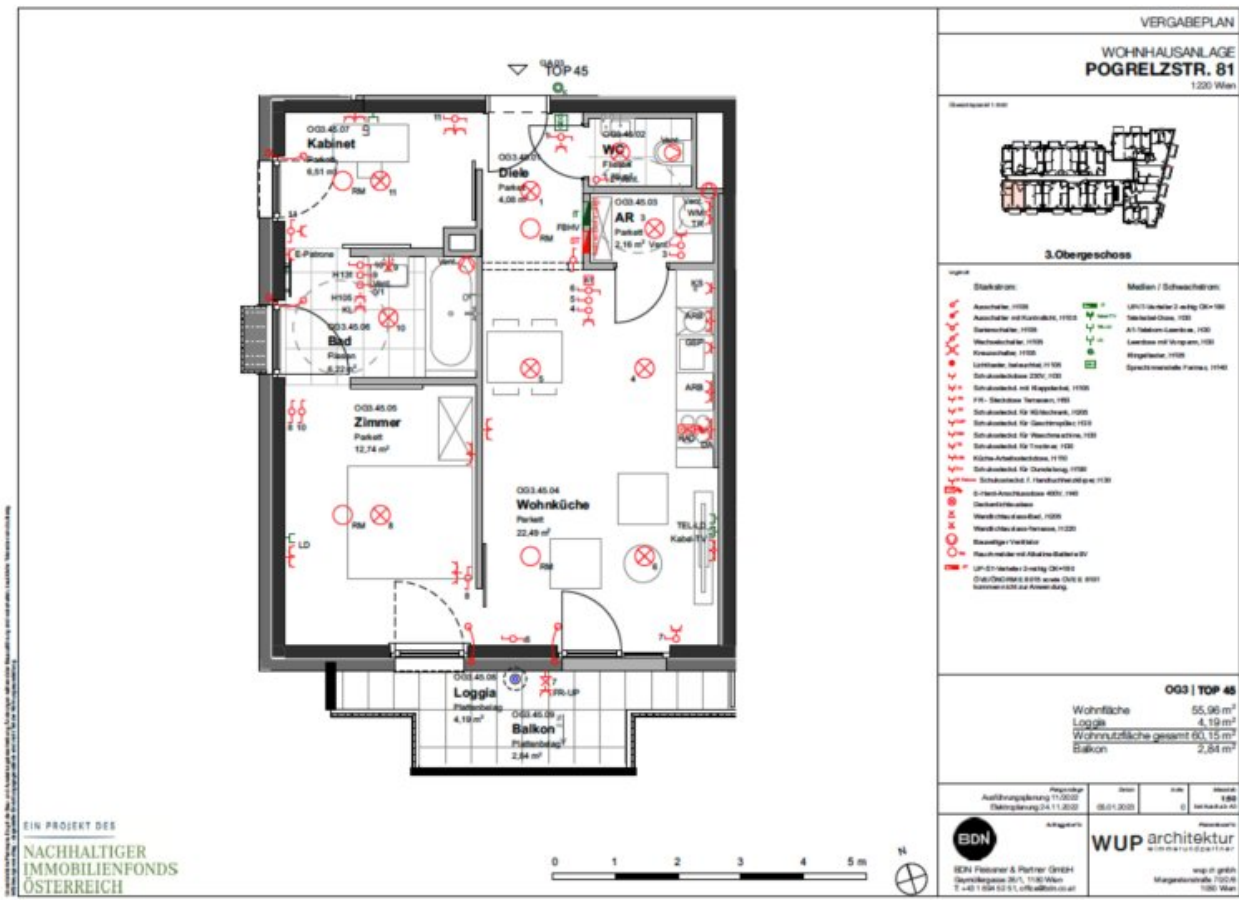
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnprojekt liegt eingebettet in einer **großzügigen Gartenanlage** mitten im 22. Bezirk.

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
- Heizung über Grundwasser – Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Spitzenleistung über 70 kWp liefert Strom an Wärmepumpen

Raumaufteilung:

- Vorraum
- sonnige, voll ausgestattete Wohnküche
- Ausgang zum Balkon/Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon/Loggia

Lage:

Die Pogrelzstraße 81 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: € 1.010,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.030,00

Ein **Nettoeinkommen von mindestens € 2.600,-** aus einem Arbeitsverhältnis ist erforderlich.
Eine Bürgschaft mit ausreichenden Einkommen wäre ebenfalls möglich.

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

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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