

**Erstbezug, 2 Zimmer, Terrasse, Klimaanlage, Nähe  
Kagraner Platz U1!**



**Objektnummer: 3831**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |   |
|------------------------|---|
| Adresse                | Donaufelder Straße 205                  |
| Art:                   | Wohnung - Etage                         |
| Land:                  | Österreich                              |
| PLZ/Ort:               | 1220 Wien                               |
| Zustand:               | Erstbezug                               |
| Alter:                 | Neubau                                  |
| Wohnfläche:            | 47,39 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                | 2                                       |
| Bäder:                 | 1                                       |
| WC:                    | 1                                       |
| Terrassen:             | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:       | <b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete            | 920,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)      | 703,05 €                                |
| Kaltmiete              | 838,63 €                                |
| Betriebskosten:        | 110,58 €                                |
| USt.:                  | 81,37 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b> |   |

Garagenstellplatz um EUR 100,-/monatlich möglich.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

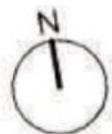
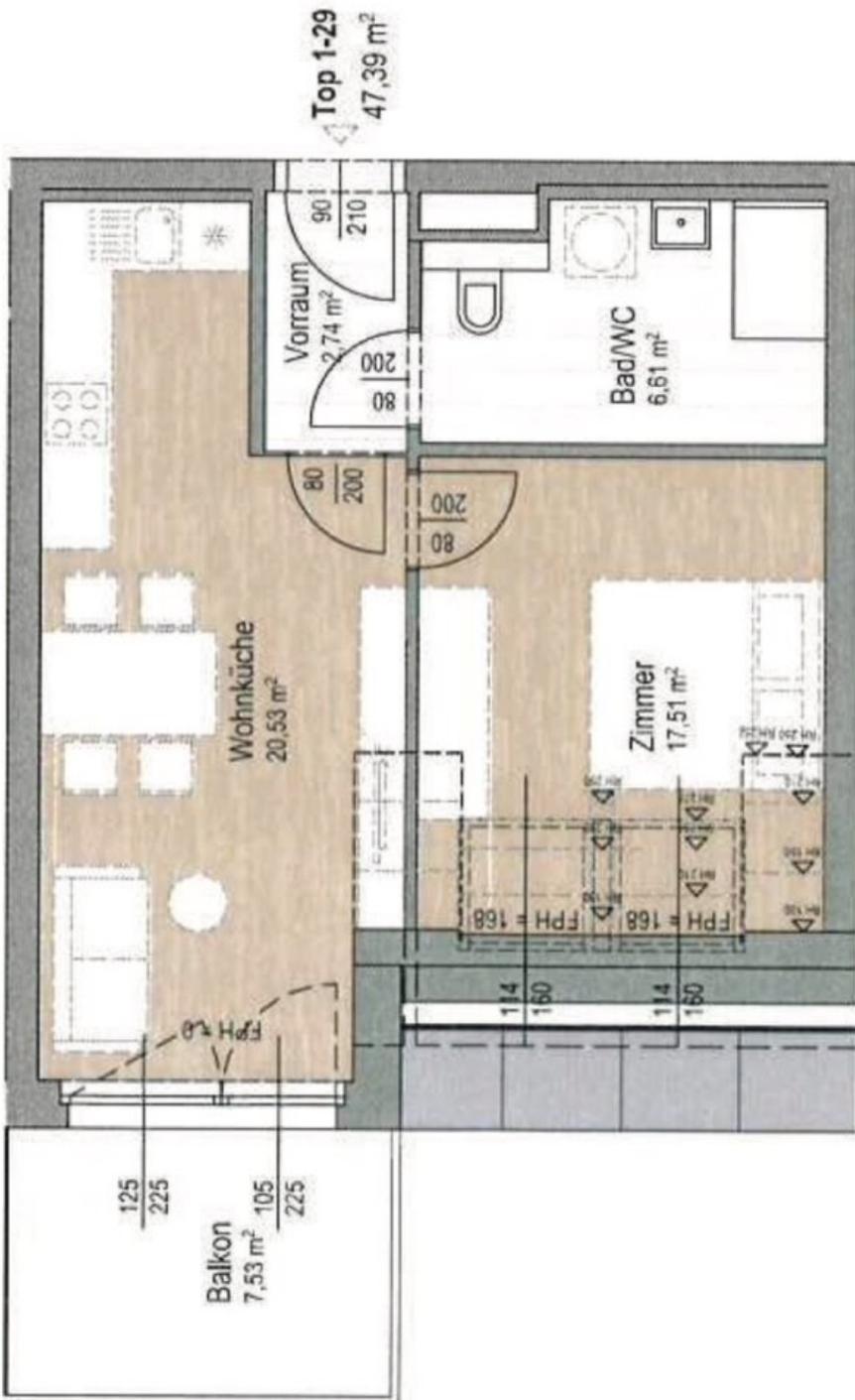












## Objektbeschreibung

Wunderschöner Erstbezug in guter Wohngegend! Die Wohnung befindet sich in einer schönen Wohnanlage in einem ruhigen Hofgebäude im 1.Dachgeschoss. Die Wohnung ist gut aufgeteilt und sehr hochwertig ausgestattet. Eine Klimaanlage für heiße Sommertage, sowie Raffstores und Insektengitter sind bereits vorhanden.

Die 47m<sup>2</sup> große Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer mit integrierter, hochwertiger Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- großzügiges Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- Vorraum
- Kellerabteil, Fahrradraum sind vorhanden.

Auch auf Energieeffizienz wurde bei der Wohnanlage geachtet. Die Wohnungen werden über Erdwärme mit einer Sole Wärmepumpe beheizt, die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt.

Bei Bedarf kann ein Garagenstellplatz zusätzlich im Haus angemietet werden, auch möglich für E-Autos (eigene Ladestation vorhanden). Monatlicher Mietpreis: EUR 100,-

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <2.825m

Krankenhaus <2.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <175m  
Universität <525m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Geldautomat <575m  
Bank <575m  
Post <725m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap