

**UNBEFRISTETE 2-Zimmer-Neubau Wohnung mit Balkon
AB SOFORT verfügbar!**



Objektnummer: 3675

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enzianweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.002,80 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	853,01 €
Betriebskosten:	103,01 €
Heizkosten:	53,74 €
USt.:	96,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

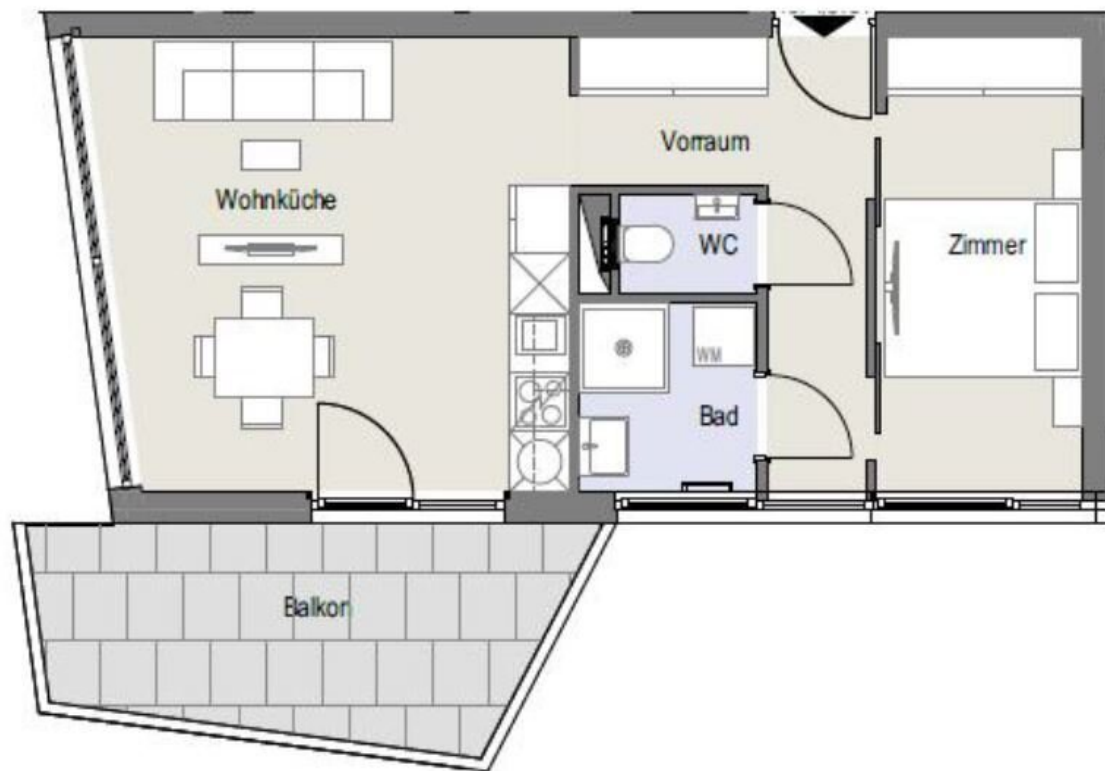
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE











Objektbeschreibung

Unbefristet: moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien

Beschreibung:

Diese charmante, **unbefristet vermietete Wohnung** befindet sich in einer **durchdacht geplanten Wohnhausanlage**, die aus lediglich zwei Häusern mit insgesamt **22 Wohneinheiten** besteht. Eingebettet in eine **idyllische Grünruhelage im 22. Bezirk**, bietet sie ein harmonisches Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Mit einer Wohnfläche von rund **44 m²** sowie einem **großzügigen Balkon von ca. 11 m²** liegt die Wohnung im **ersten Stock** und überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie der einladende Vorraum, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet und Sie sanft in die verschiedenen Bereiche der Wohnung führt. Linkerhand befindet sich das separate Schlafzimmer, welches einen gemütlichen Rückzugsort schafft. Die außergewöhnliche Gestaltung mit zwei eleganten Schiebetüren zum Schlafzimmer schafft einen raffinierten, platzsparenden Wohlfühlbereich, der Offenheit und Geborgenheit harmonisch vereint.

In das modern gestaltete Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, gelangen Sie geradeaus. Für ein Höchstmaß an Privatsphäre liegt das WC mit eigenem Handwaschbecken ebenfalls separat und ist direkt neben dem Badezimmer angesiedelt.

Nach rechts öffnet sich der großzügige Wohnbereich, in dem die moderne, neuwertige Wohnküche mit jeglichen hochwertigen Geräten des täglichen Bedarfs harmonisch integriert ist. Es zeichnet sich durch seine großzügige, raumhohe Fensterfronten, die das Tageslicht ungehindert einströmen lassen und eine helle, einladende Atmosphäre schaffen!

Das absolute **Highlight** dieser Wohnung ist der traumhafte Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und Ihnen entspannte Stunden an der frischen Luft und einen sehr ruhigen und weiten Grünblick ermöglicht.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Fußbodenheizung, umweltfreundlich über eine Wärmepumpe mit Tiefensole! Die Heiz- und Warmwasserkosten sind bereits im Mietpreis inkludiert.

Zusätzlich steht ein geräumiges Kellerabteil zur Verfügung, das für ausreichend Stauraum sorgt. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Die Wohnhausanlage bietet darüber hinaus einen praktischen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Optional kann – je nach Verfügbarkeit – ein Stellplatz separat angemietet werden.

Lage:

Diese traumhafte Wohnung liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U2-Stationen Stadlau, Aspern und Hausfeldstraße sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und entspannte Atmosphäre aus, ideal für Familien und Menschen, die dem Trubel der Innenstadt entfliehen möchten. Ein besonderes Highlight ist die nahegelegene Seestadt, die nicht nur moderne Wohn- und Geschäftsflächen bietet, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsgebiete rund um den See.

Für Familien mit Kindern sind erstklassige Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. Der Bildungscampus Seestadt Aspern und das Bundesrealgymnasium und Bundesgymnasium Heustadelgasse bieten eine erstklassige schulische Ausbildung und sind nur wenige Minuten entfernt.

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort, der gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet.

Konditionen:

Vermietet wird unbefristet **ab sofort**;

Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heizung/Warmwasser und Steuern): **€ 1.002,80**

Kaution: € 3.100, - // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur E-Mail Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap