

## **Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon provisionsfrei - nahe U1**



**Objektnummer: 271544250**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Am langen Felde                         |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                               |
| Baujahr:          | 2023                                    |
| Zustand:          | Neuwertig                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Nutzfläche:       | 42,72 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Balkone:          | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 849,00 €                                |
| Kaltmiete (netto) | 679,96 €                                |
| Kaltmiete         | 771,81 €                                |
| Betriebskosten:   | 91,85 €                                 |
| USt.:             | 77,19 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

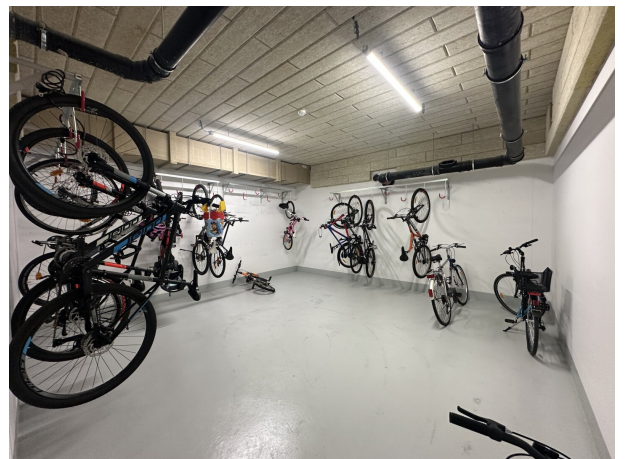
## Ihr Ansprechpartner



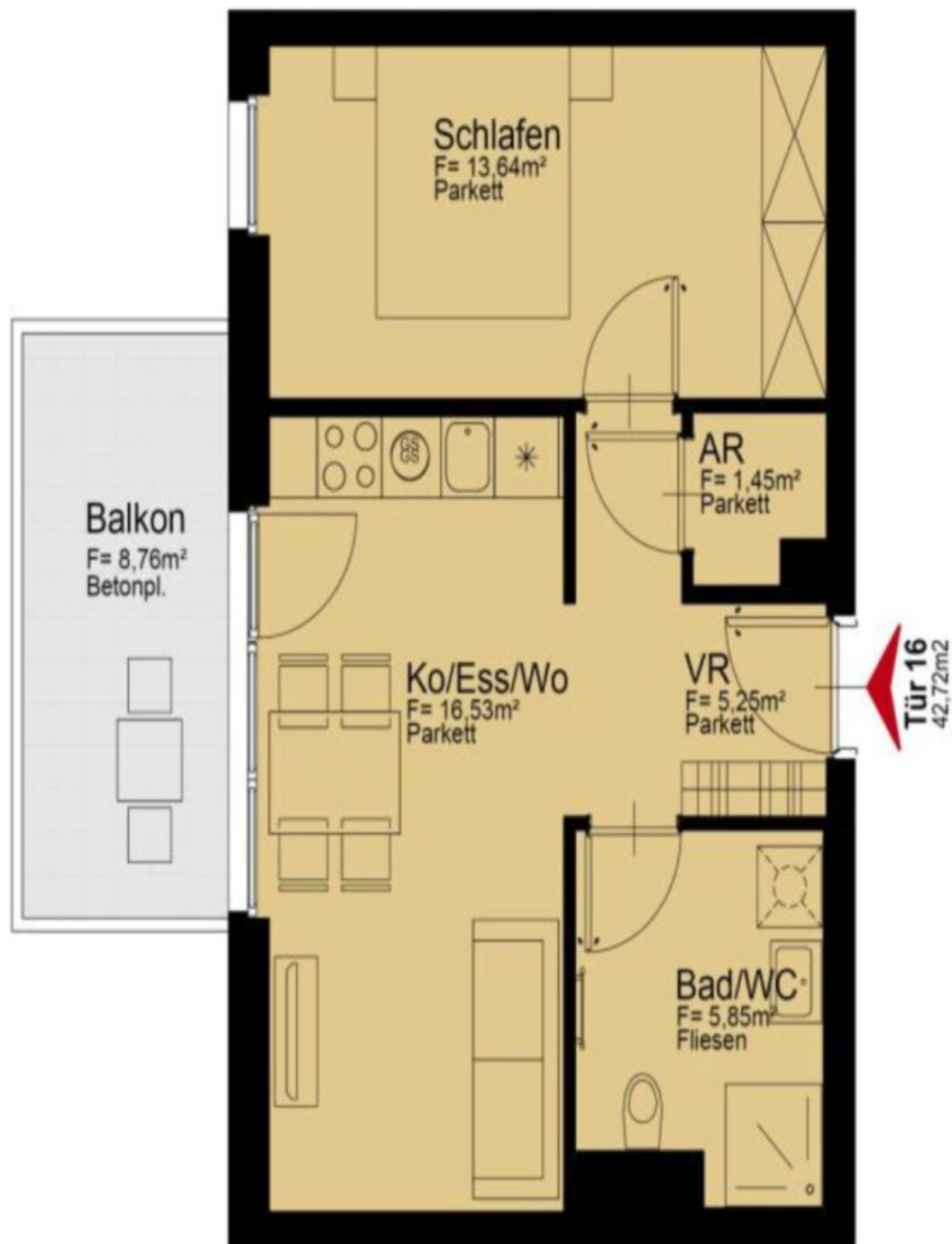
**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH









AM LANGEN FELDE 75 | 1220 WIEN | STIEGE 4

## 2. OBERGESCHOSS

→ NORDEN



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich errichteten** Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten** Viertel des 22. Bezirks, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Stationen Kagraner Platz** und **Rennbahnweg** sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die hier angebotene Wohnung liegt im 2. Stock eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen Balkon.

Die Umgebung überzeugt mit großzügigen **Grünflächen**, einladenden Spielplätzen und einem angenehmen Wohnumfeld. Die moderne Wohnhausanlage bietet zahlreiche Zusatzfeatures wie **Fahrradräume**, **Kinderwagenräume**, **Kellerabteile** sowie eine **Tiefgarage**.

### Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplätze verfügbar

Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.

Der **Mietpreis** für den PKW-Stellplatz beläuft sich auf EUR 120,00 inkl. BK und USt.

### **Kosteninformation:**

**Kaltmiete pro Monat:** EUR 849,00 (inkl. Betriebskosten und USt.)

**Warmmiete pro Monat:** EUR 928,02 (inkl. Warmwasser, Heizkosten u. USt.)

Die abgebildeten Fotos dienen als Beispiel. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

**Kontaktieren Sie uns gerne** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap