

**Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon provisionsfrei - nahe
U2**



Objektnummer: 271544269

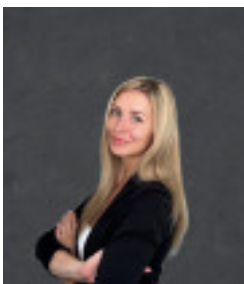
Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Miriam-Makeba-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	728,12 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	89,15 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

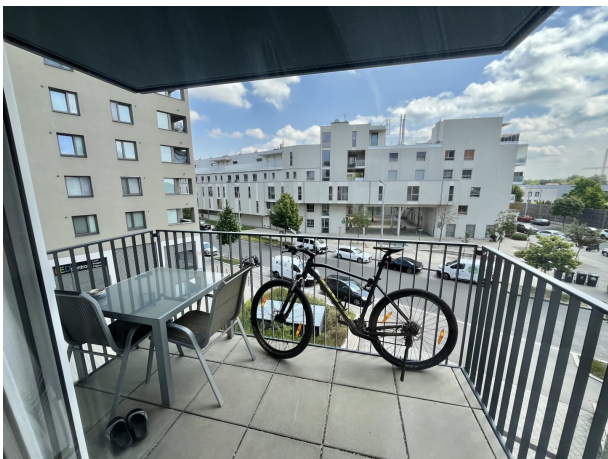


Lea Leichtfried

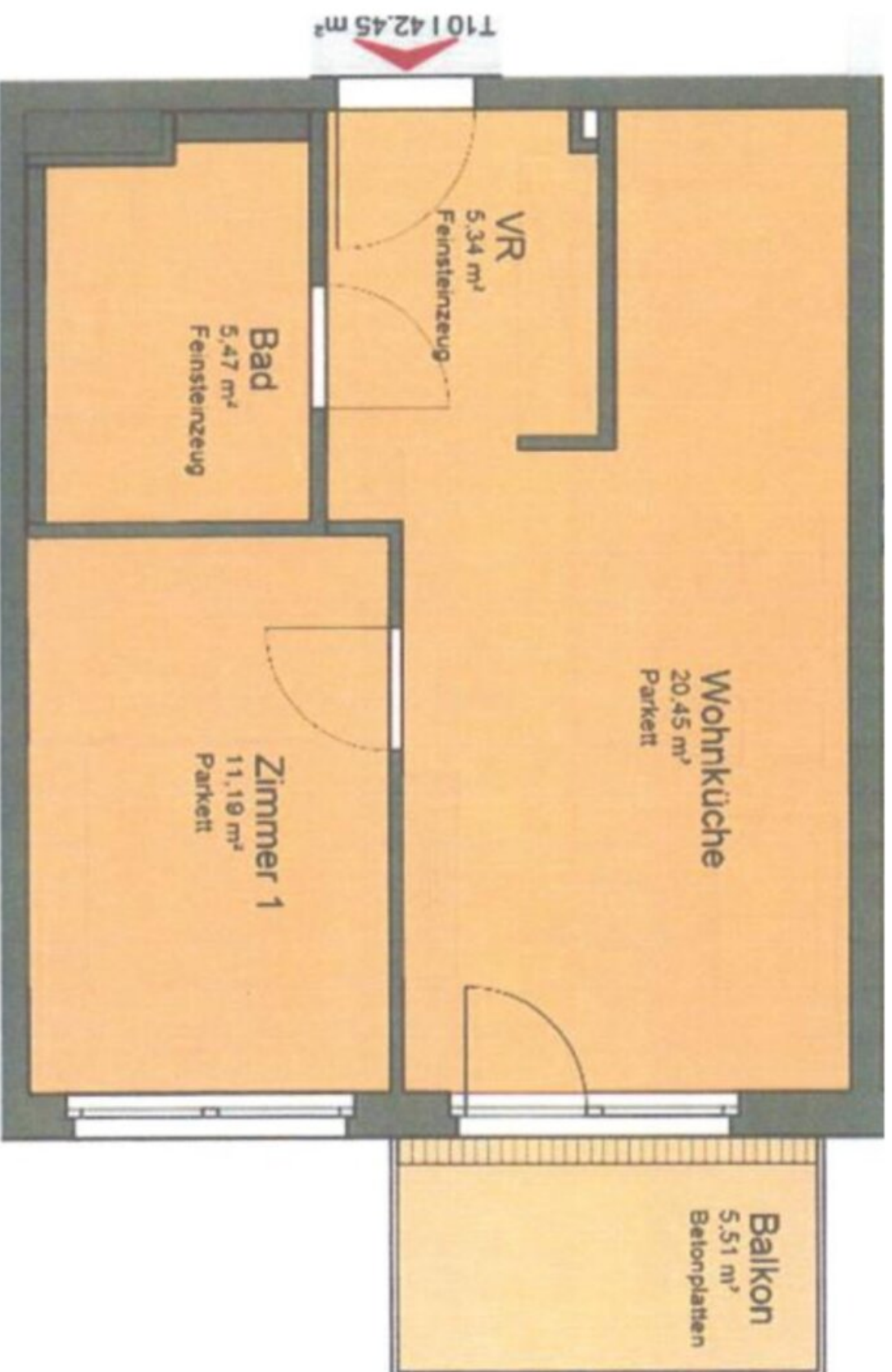
Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das im Frühjahr 2020 fertiggestellte Wohnhaus in der **Miriam-Makeba-Gasse 5** bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einer beliebten Wohngegend des 22. Bezirks. Die hier angebotene Wohnung liegt im 2. Stock eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über ca. 42 m² Wohnfläche sowie einen Balkon.

Die **U2 Station Hardeggasse** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Jede Einheit überzeugt mit einer **modernen Wohnküche** und einem **direkten Zugang zum Balkon**, wodurch ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Freiraum entsteht.

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
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

Kosteninformation:

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 899,00

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap