

WAGRAMER STRASSE, sonnige 64 m² Neubau mit 4 m² Loggia, 3 Zimmer, Komplettküche, Wannenbad, Parketten, U1-Nähe



Objektnummer: 2194

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	990,97 €
Kaltmiete (netto)	751,30 €
Kaltmiete	900,88 €
Betriebskosten:	149,58 €
USt.:	90,09 €
Infos zu Preis:	

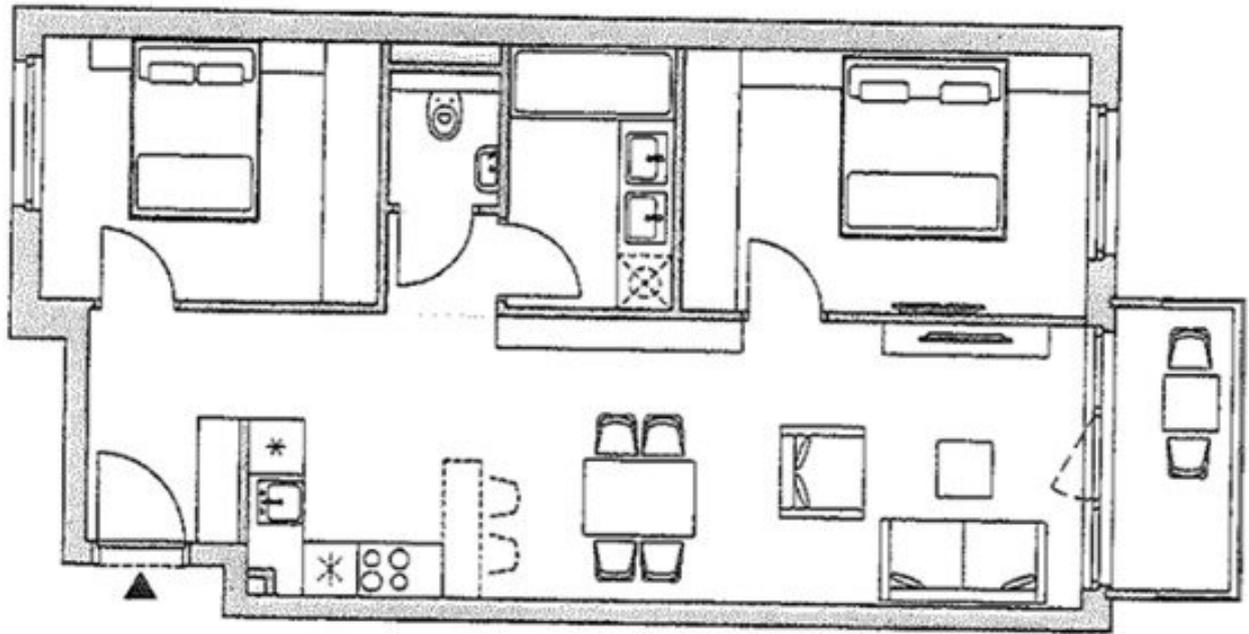
Gesamtmiete € 1.095,00 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, MwSt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





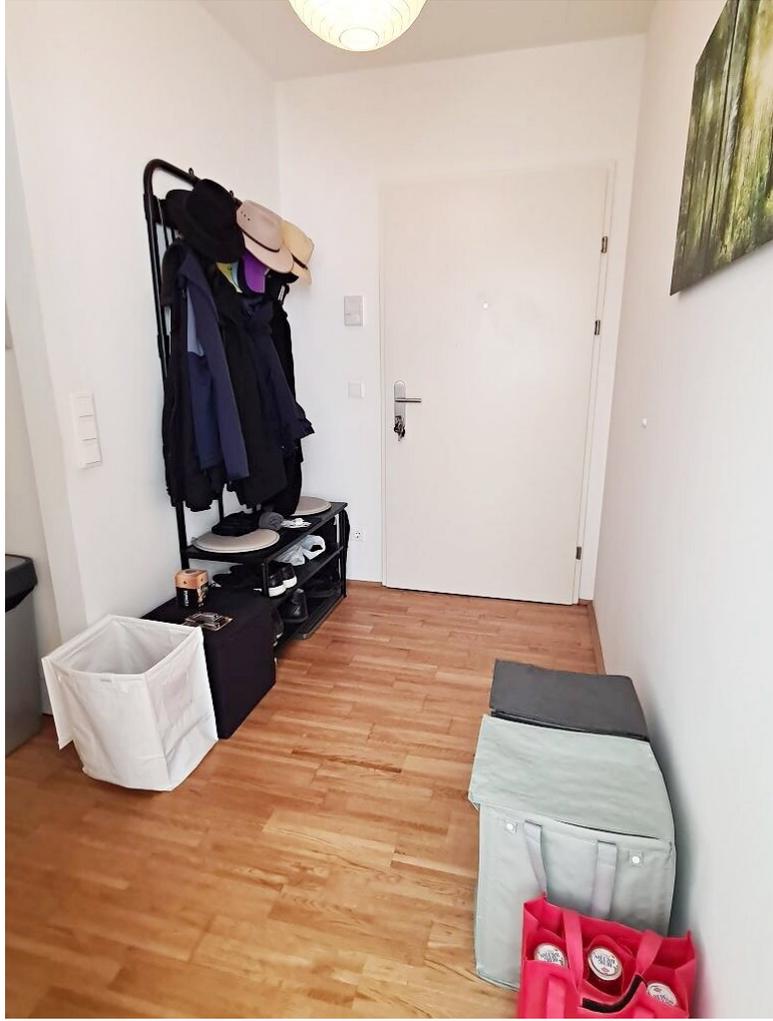


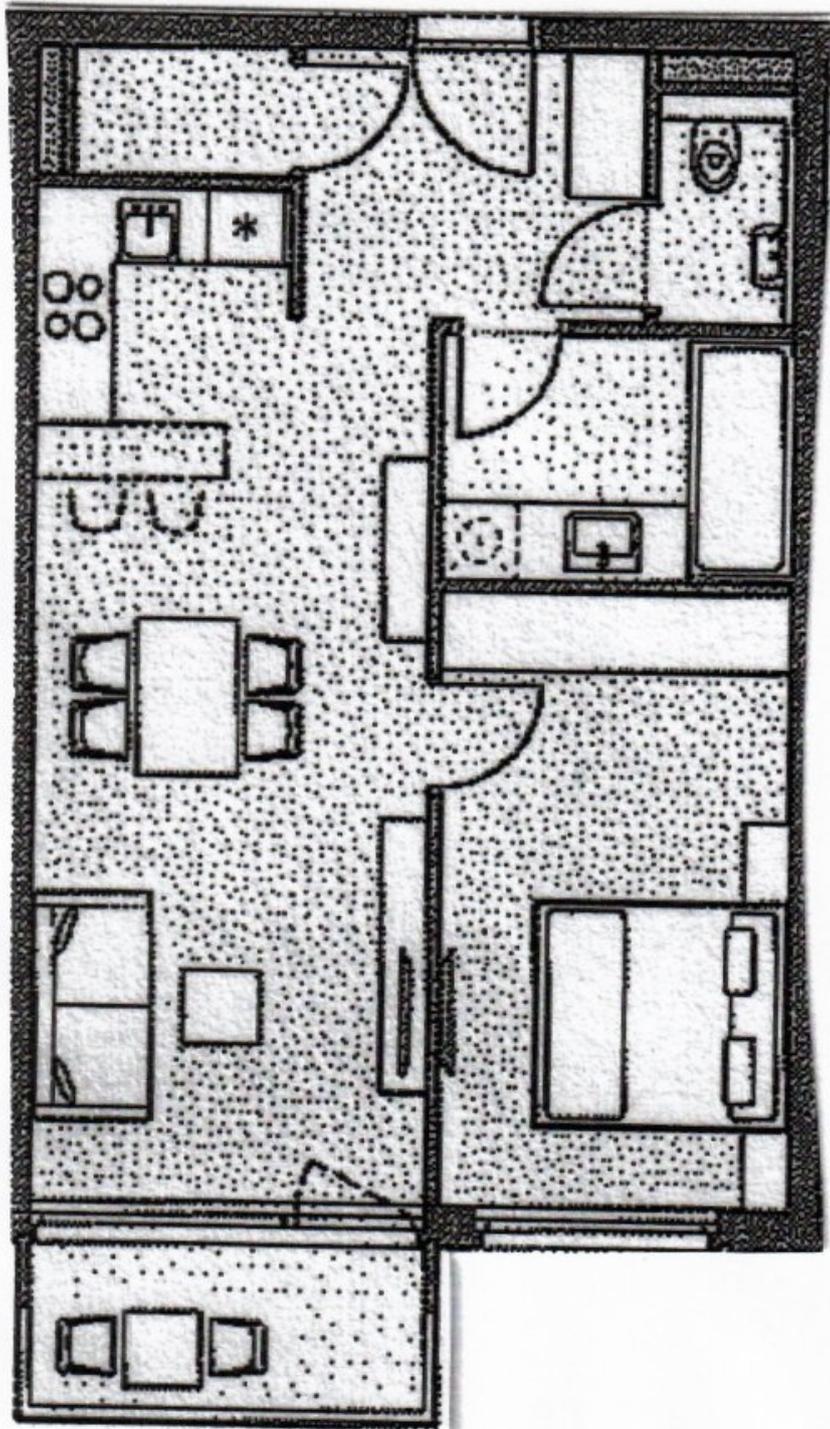












Objektbeschreibung

**IN DER WAGRAMER STRASSE IN DER NÄHE DES KAGRANER PLATZES
GELANGT DIESE SONNIGE 64 m² NEUBAUWOHNUNG MIT ca. 4 m²
LOGGIA IM 1. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Komplettküche, ca. 4 m² Loggia, 2
Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Kellerabteil**

Ausstattung:

+ Küche mit Einbaugeräte

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und
Waschmaschinenanschluss**

+ separates WC mit Waschbecken

+ Parkettböden, Fliesen in den Nassbereichen

+ Telekabelanschluss, Gegensprechanlage

+ Hauszentralheizung (Fernwärme)

+ Kellerabteil

+ barrierefreier Zugang zum Aufzug

+ Kinder- und Fahrradabstellraum im Haus

+ HWB 25,61 kWh/m²a

Lage

WAGRAMER STRASSE - Kagraner Platz-Nähe mit perfekter Infrastruktur des 22. Bezirks (Meißauergasse – Meißnergasse - Donaufelder Straße - Siebeckstraße - Steigenteschgasse), optimale Nahversorgung durch das EKZ Donauzentrum sowie sehr guten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Kagraner Platz und die Linien 22A, 24A, 26A, 31A, 25 + 26 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Gesamtmiete: € 990,97 inkl. Betriebskosten, Manip., 10 % MwSt.

Heizung- und Warmwasser-Akonto € 104,03 per Monat

Kautions: € 3.300,00 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Santner GmbH)

auf 4 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.09.2025 möglich

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie die U1-Station Kagraner Platz und die Linien 22A, 24A, 26A, 31A, 25 + 26 sind in unmittelbarer Nähe

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 <2.250m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap