Moderner Erstbezug in Kagran – Nähe U1 mit Wohlfühlfaktor



Küche mit Blick ins Wohn-/Esszimmer

Objektnummer: 2003/11148

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 1961

Zustand: Voll_saniert Alter: Altbau

Wohnfläche: 66,29 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Stellplätze: 1

Garten: 170,00 m² **Keller:** 20,00 m²

Heizwärmebedarf: D 147,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:E 3,01Gesamtmiete1.540,00 ∈Kaltmiete (netto)1.400,00 ∈Kaltmiete1.400,00 ∈USt.:140,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek









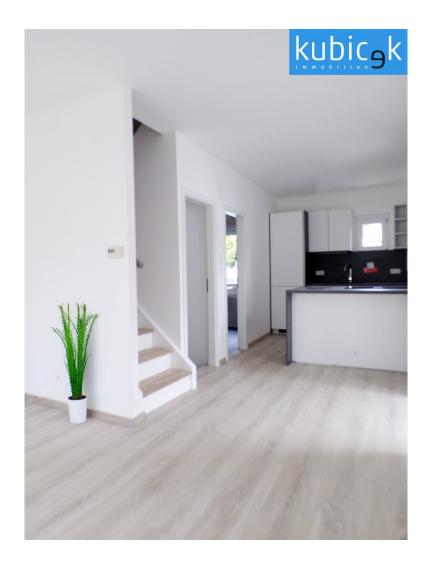






















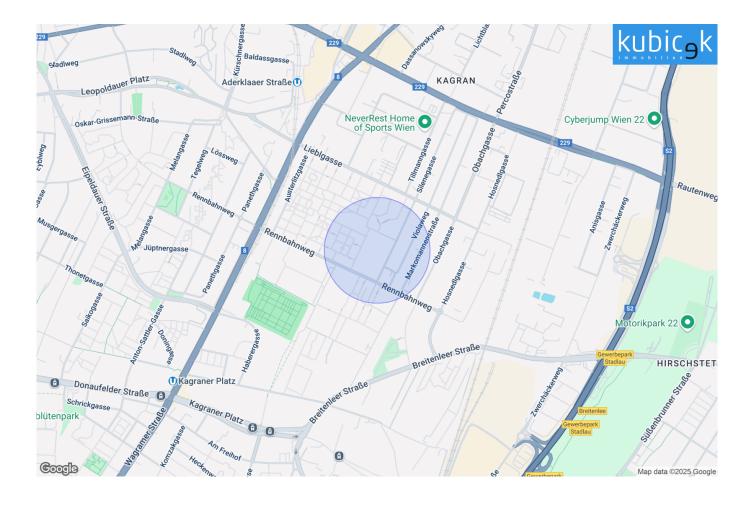


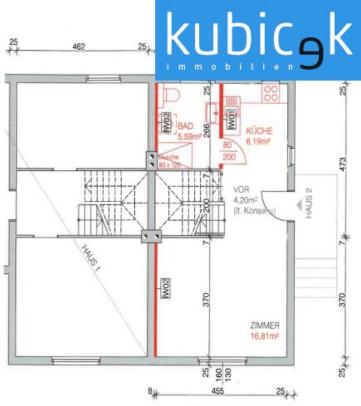




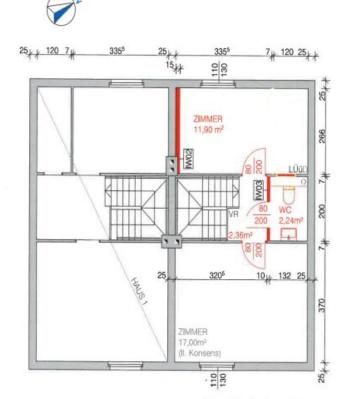








Grundriss Erdgeschoss 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen in einem modernen Erstbezug, der durch eine geschickte Raumaufteilung ein erstaunlich großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohnbereich übergeht. Die hochwertige, stilvoll integrierte Küche mit Kücheninsel samt Essbar und modernster Ausstattung – Induktionskochfeld mit Touchbedienung und integriertem Dunstabzug, Backofen, Spüle, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler – verbindet Ästhetik und Funktionalität perfekt.

Das helle Wohn- und Esszimmer bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Sofaecke und lädt zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit bodenebener Dusche, 2 Handwaschbecken, WC und einem Anschluss für die Waschmaschine.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo zwei vielseitig nutzbare Zimmer – als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsräume – auf Sie warten. Ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken und Handtuchheizkörper ergänzt das Raumangebot dieser Ebene.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Die eigene Einfahrt ermöglicht komfortables Parken direkt am Grundstück. Für ein angenehmes Raumklima und gute Energieeffizienz sorgen Kunststofffenster mit Außenrollläden sowie eine moderne Vollwärmeschutzfassade, die die Wärmedämmung optimiert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: sei es als Spielfläche für Kinder, als liebevoll angelegter Gemüsegarten oder als grüne Oase zum Entspannen – ein Platz, der sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten lässt.

Zur Miete kommen noch die Betriebskosten in der Höhe von rund EUR 57,-/Monat sowie die Verbrauchsabgaben für Strom, Gas und Wasser hinzu.

Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

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.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap