# 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - neben der Donau

**Objektnummer: 6924/335**

**Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am Kaisermühlendamm |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 31,40 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 55,74 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,34 |
| **Gesamtmiete** | 804,25 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 613,36 € |
| **Kaltmiete** | 681,81 € |
| **Betriebskosten:** | 57,09 € |
| **Heizkosten:** | 46,50 € |
| **USt.:** | 75,94 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

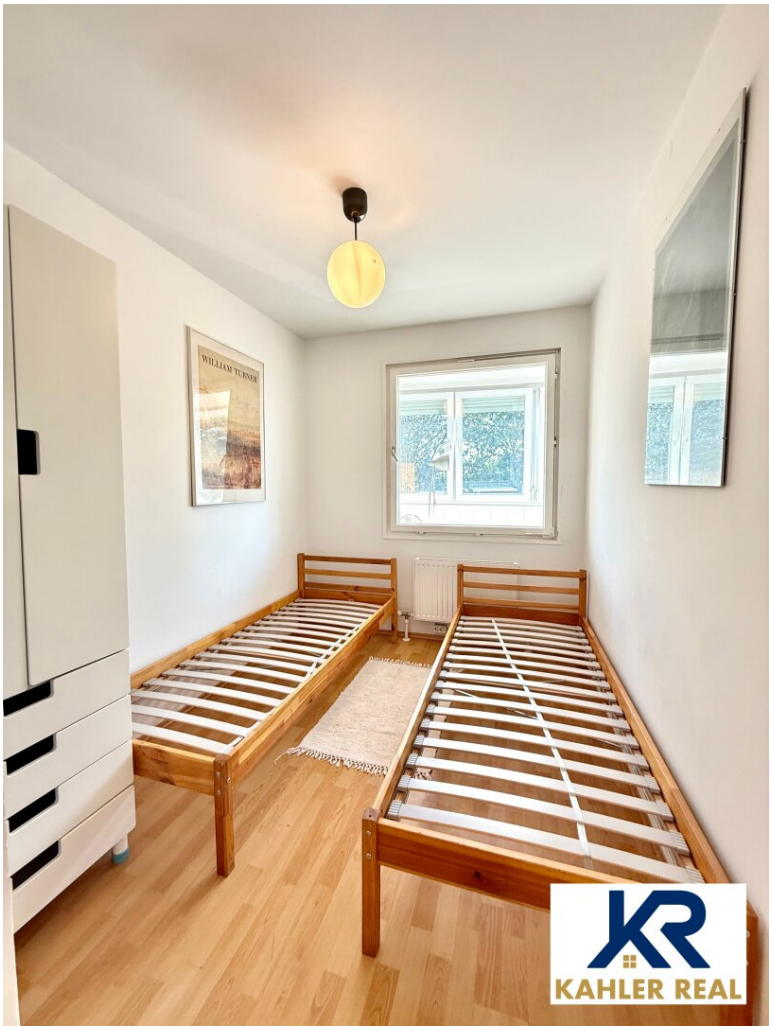
## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Kahler**

KAHLER REAL

KAHLER REAL

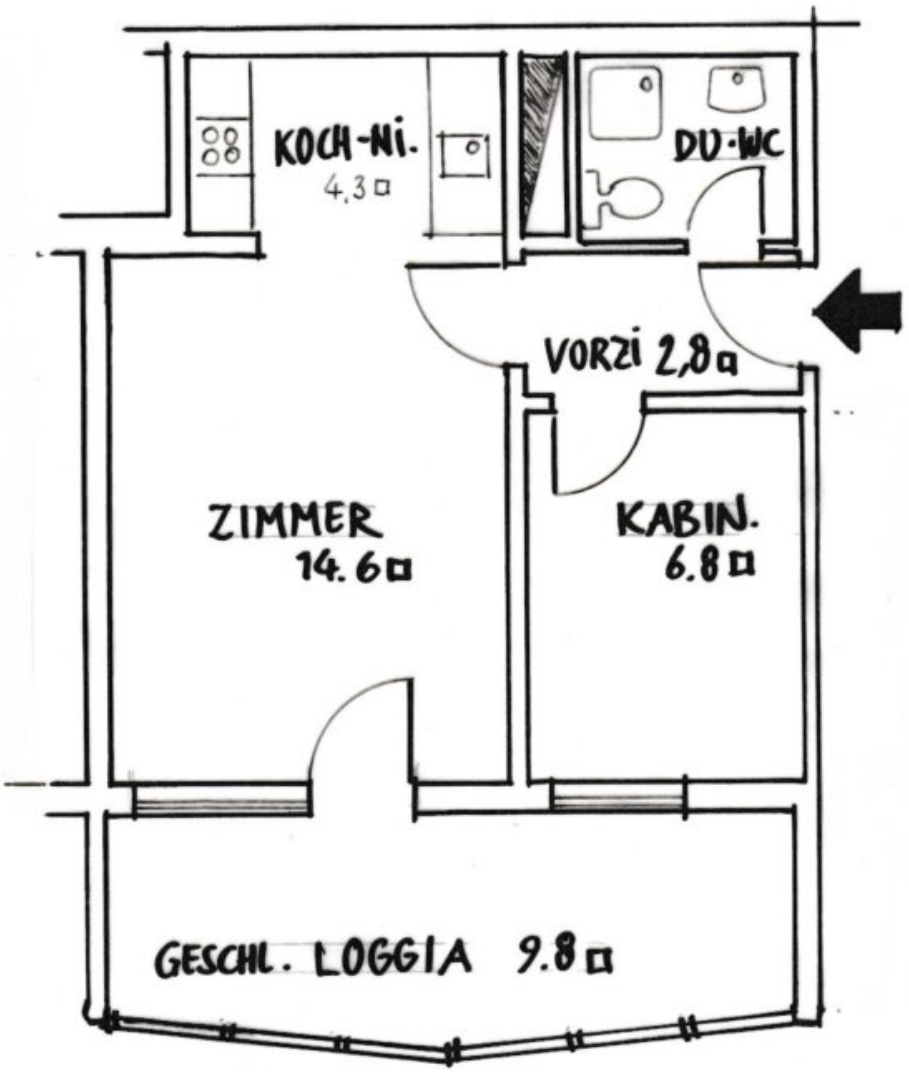
KAHLER REAL


KAHLER REAL

KAHLER REAL

KAHLER REAL

KAHLER REAL




KAHLER REAL

# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

**Etage:** 4.Stock

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer/WC - Vorraum

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im lebendigen 22. Bezirk von Wien! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock bietet Ihnen nicht nur eine moderne und einladende Atmosphäre, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 31,4 m² und einem durchdachten Grundriss erleben Sie hier ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Die offene Wohnküche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Genießen Sie die gesellige Atmosphäre, während Sie mit Freunden und Familie zusammenkommen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Alltag hinter sich lassen. Egal ob bei einem guten Buch oder bei einem Glas Wein – die Loggia wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche, die Ihnen ein Gefühl von Wellness und Erholung vermittelt. Die zentrale Gasheizung sorgt dafür, dass Sie auch in den kühleren Monaten immer ein warmes Zuhause haben.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 4. Etage, sodass Sie auch bei schwerem Einkauf oder einem Umzug keine Schwierigkeiten haben. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Buslinien und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Zielen gelangen.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse sind Sie hier ebenfalls bestens versorgt. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles oder Paare, die eine ruhige und zugleich zentrale Lage suchen. Lassen Sie sich diesen Wohntraum nicht entgehen! Für nur 750,00 € (ohne Heizkosten und Warmwasser)monatliche Miete können Sie hier Ihr neues Kapitel beginnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

dem Charme und dem Potenzial dieser wunderbaren Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

**Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

**Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis

vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap