

**\*Erstbezug\* 2-Zimmer Wohnung mit Loggia!**



**Objektnummer: 5387/7371**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schrottensteingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	696,25 €
Kaltmiete	772,72 €
Betriebskosten:	76,47 €
USt.:	77,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**









ANSICHT NORD STRASSE  
SCHROTTENSTEINGASSE 6



ANSICHT SÜD GARTEN  
SCHROTTENSTEINGASSE 6

LEGENDE

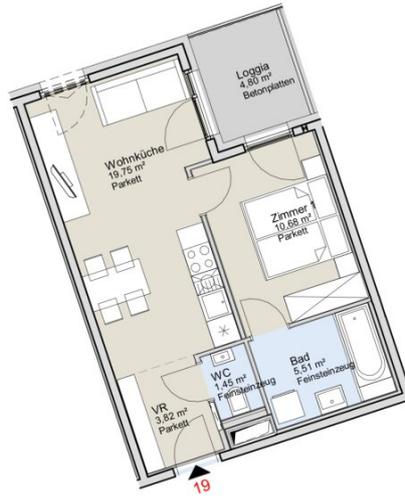
	Kühlschrank
	Geschirrspüler
	Herd
ER	Einlagerungsraum
	Parkett
	Feinsteinzeug
	Betonplatten



M 1:100

DATUM: 12.09.2024

Zimmer 1	10,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,51 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>
Wohnküche	19,75 m <sup>2</sup>
VR	3,82 m <sup>2</sup>
WNF	41,21 m <sup>2</sup>
Loggia	4,80 m <sup>2</sup>
FREI	4,80 m <sup>2</sup>
ER 19	2,34 m <sup>2</sup>
ER	2,34 m <sup>2</sup>



WGA ZT GmbH  
 Bloch-Bauer-Promenade 21  
 1100 Wien  
 Tel.: +43 1 320 35 51  
 Email: office@wg-a.com  
 www.wg-a.com

GESCHOSSPLAN



SCHROTTENSTEINGASSE 6



SCHRICKGASSE 23

WOHNUNGSGRUNDRISS

TOP 19

2. STOCK

SCHROTTENSTEINGASSE 6,  
1220 WIEN

Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.  
 Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht  
 Teil des Kaufgegenstandes. Ausstattung erfolgt  
 laut Bau- und Ausstattungsschreibung.  
 Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen.  
 Änderungen vorbehalten!



BNF/ANW/10218 / 12.09.2024 / 10.14.02  
 Blatt: 2.vf (Bsp. 2) / Freig. 0  
 2024, www.mast-immobilien.at / 20.01.2022 (gdb)

# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Zur Miete gelangt eine großzügige 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Seitenlage beim Kagraner Platz. Die Wohnung ist in die verkehrsrühige Schrottensteingasse ausgerichtet und verfügt über eine rund 5 qm große Loggia.

## Highlights der Liegenschaft:

- Echtholzböden in den Wohnräumen
- keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster weiß mit Alu-Deckschale außen
- Außenliegender Sonnenschutz - Rollläden
- Schließanlage
- Personenaufzug
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung

## Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße am Kagraner Platz gelegen, bietet das Gebäude eine harmonische Verbindung zwischen urbaner Nähe und entspannter Atmosphäre. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Kagraner Platz, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Netz darstellt. Die Nähe zum Donauzentrum macht Besorgungen und Erledigungen zum Kinderspiel.

Darüber hinaus ist die Nähe zur Alten Donau ein unschlagbares Highlight. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt können Bewohner die malerische Schönheit des Gewässers genießen. Ob zum Schwimmen, Bootfahren oder einfach nur zum Entspannen am Ufer – die Alte Donau bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Diese idyllische Oase bildet einen willkommenen Kontrast zur Hektik des städtischen Lebens und lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept.

Details Wohnung Top 19:

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über **41,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 4,80 m<sup>2</sup> große Loggia**.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche ca. 19,75 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,68 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4,80 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 3,82 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,51 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,45 m<sup>2</sup>

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 <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap