

## **PRÄCHTIGE 4 ZIMMER-WOHNUNG - KÜCHE + 2 BÄDER + 2 TERRASSEN + FITNESSRAUM - ATTEMMSGARTEN**



IMG\_5182

**Objektnummer: 141/84082**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73               |
| Gesamtmiete                   | 2.500,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 2.110,52 €           |
| Betriebskosten:               | 194,02 €             |
| Heizkosten:                   | 154,61 €             |
| USt.:                         | 40,85 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

provisionsfrei

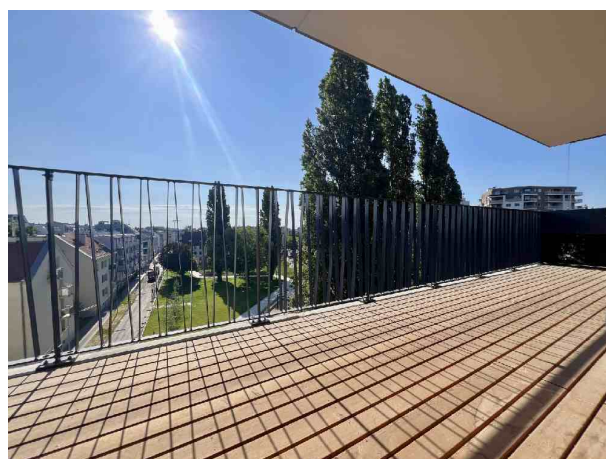
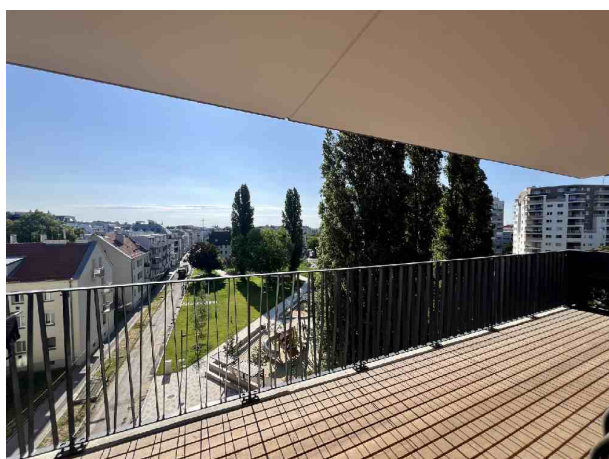
## Ihr Ansprechpartner

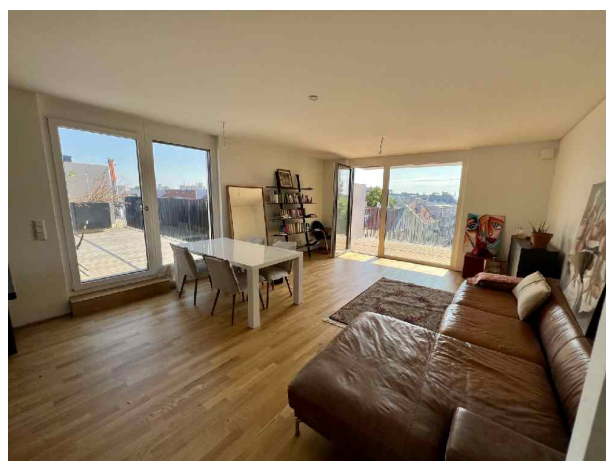
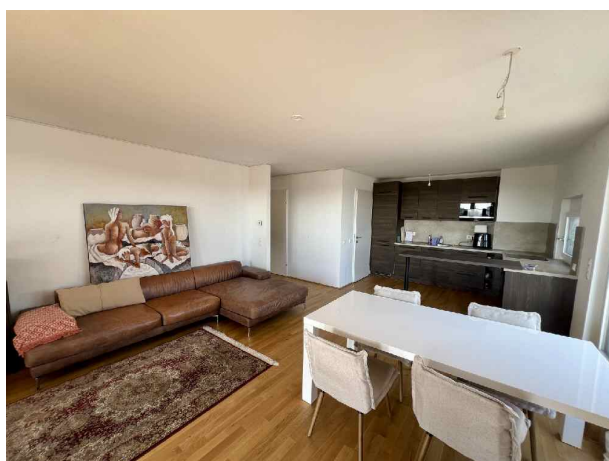
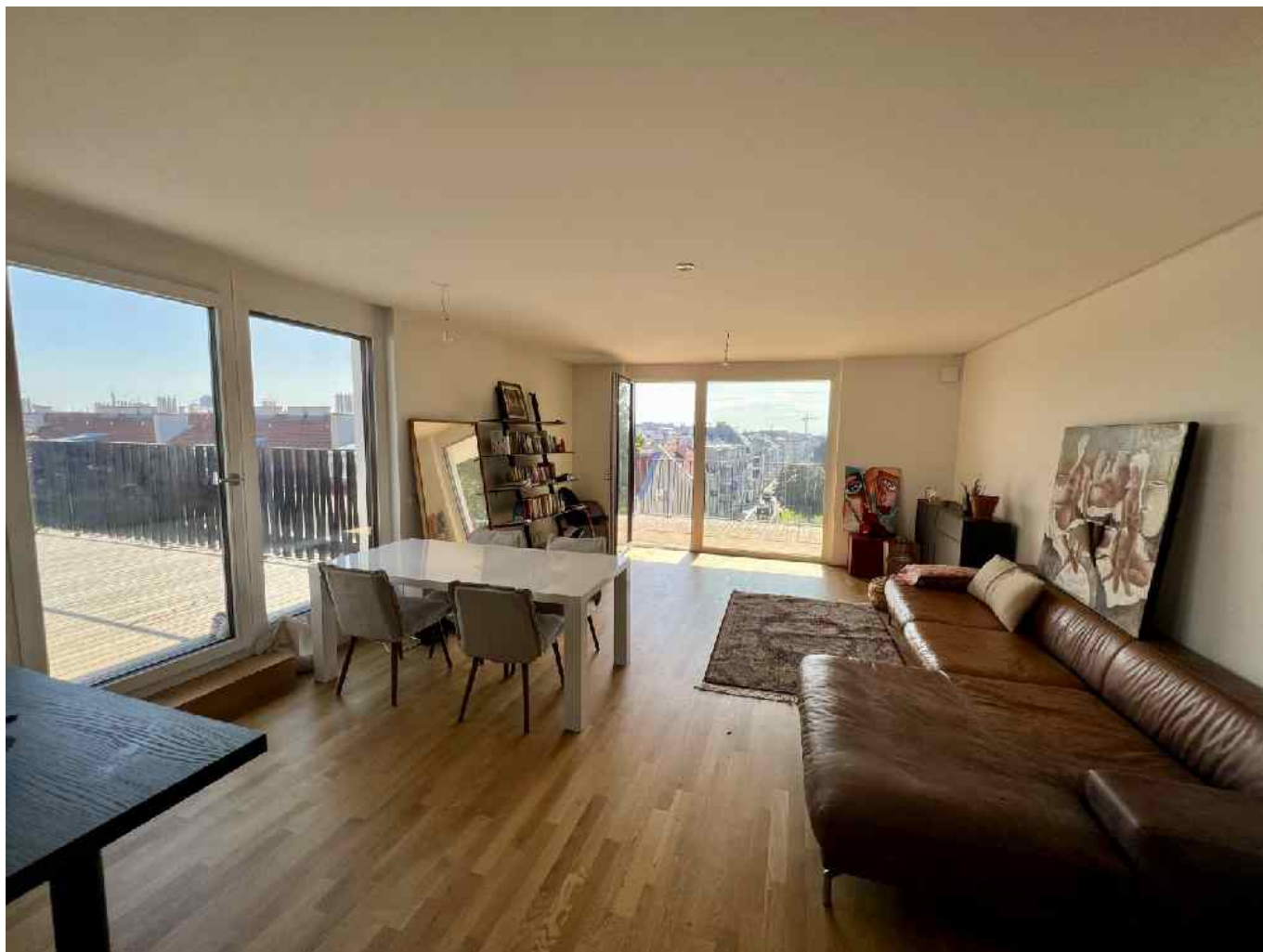


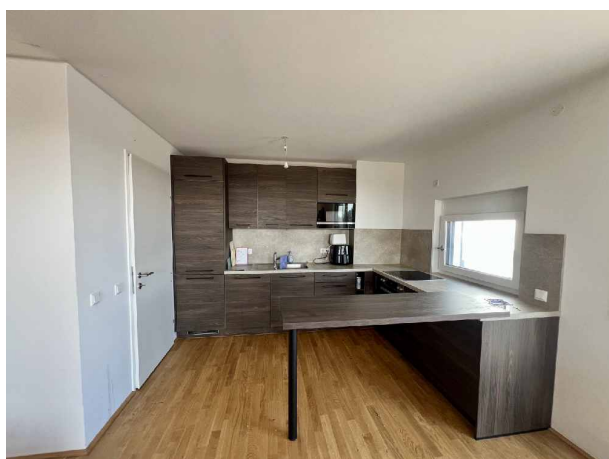
**Paula Polaniecki**

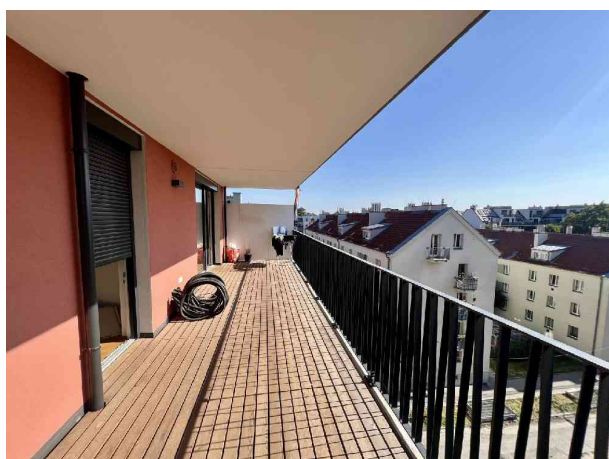
Rustler Immobilienreuhand

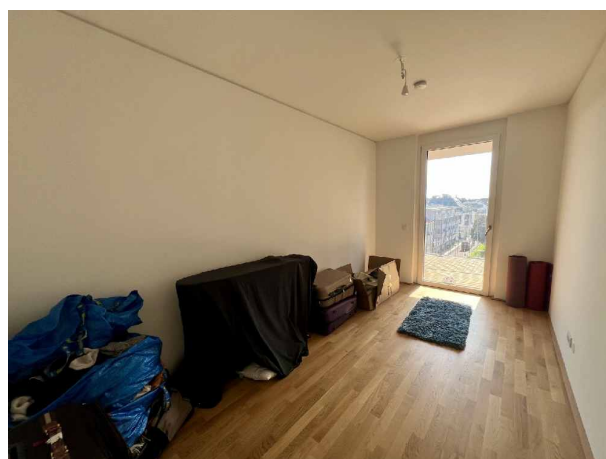
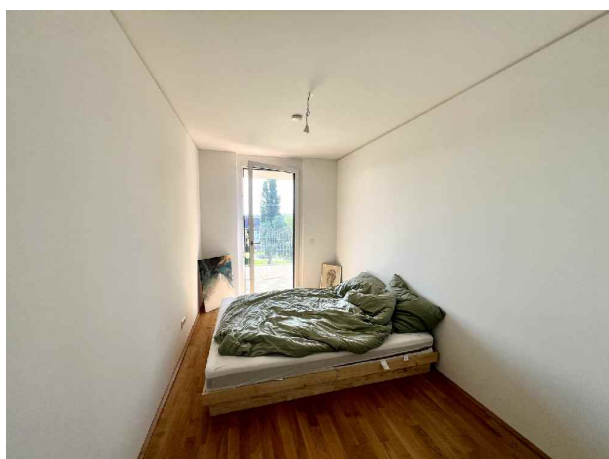
T +43 1 894 97 49 682

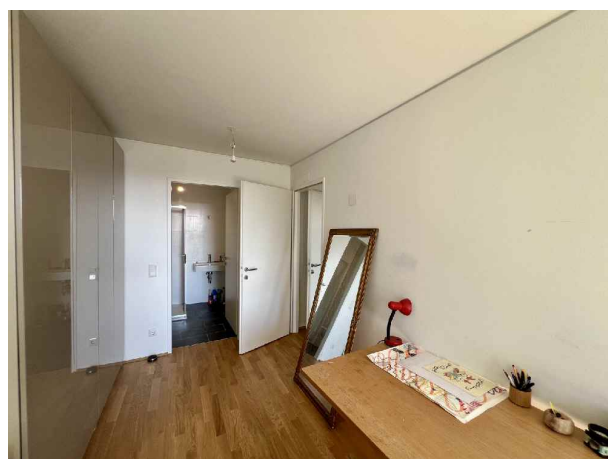
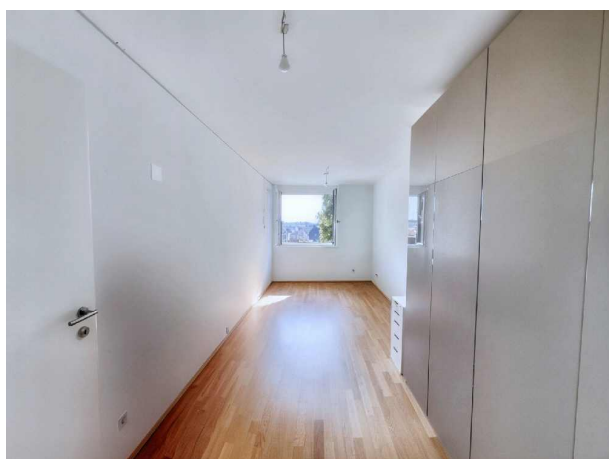
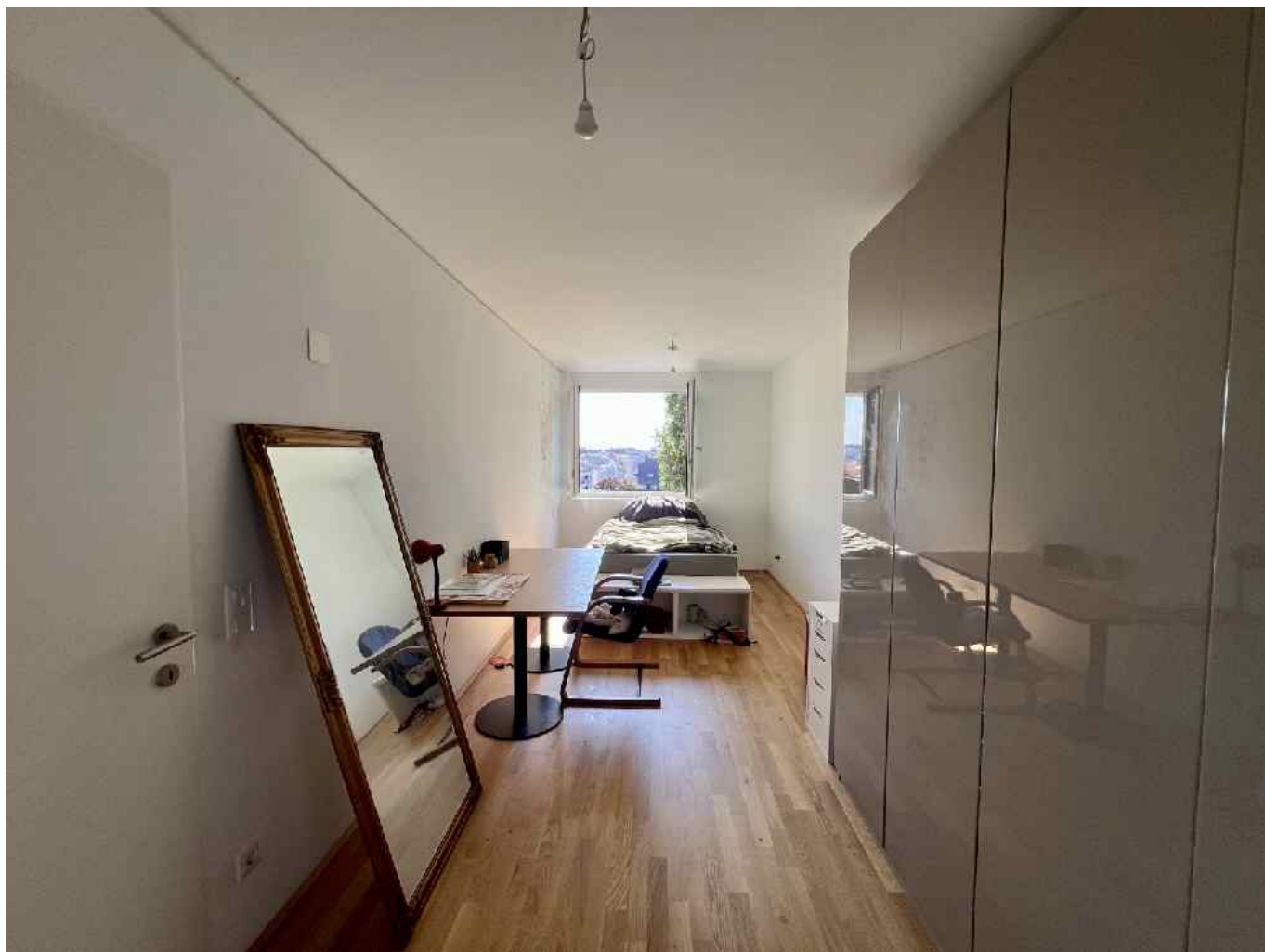


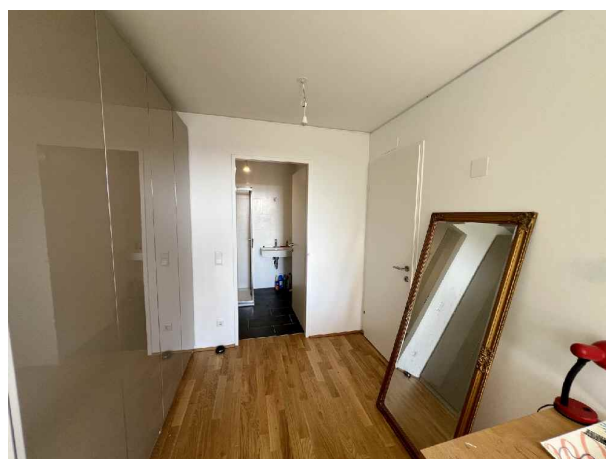
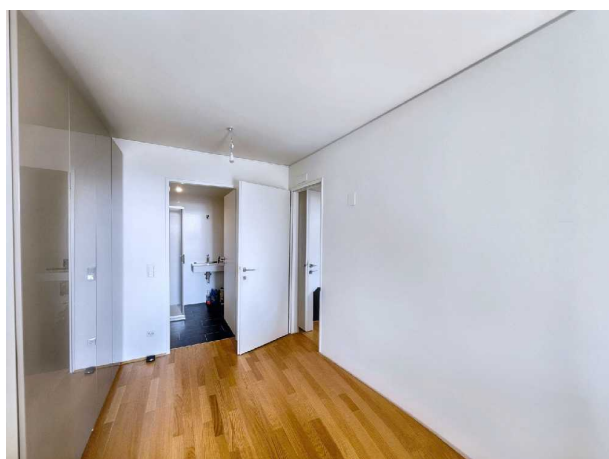
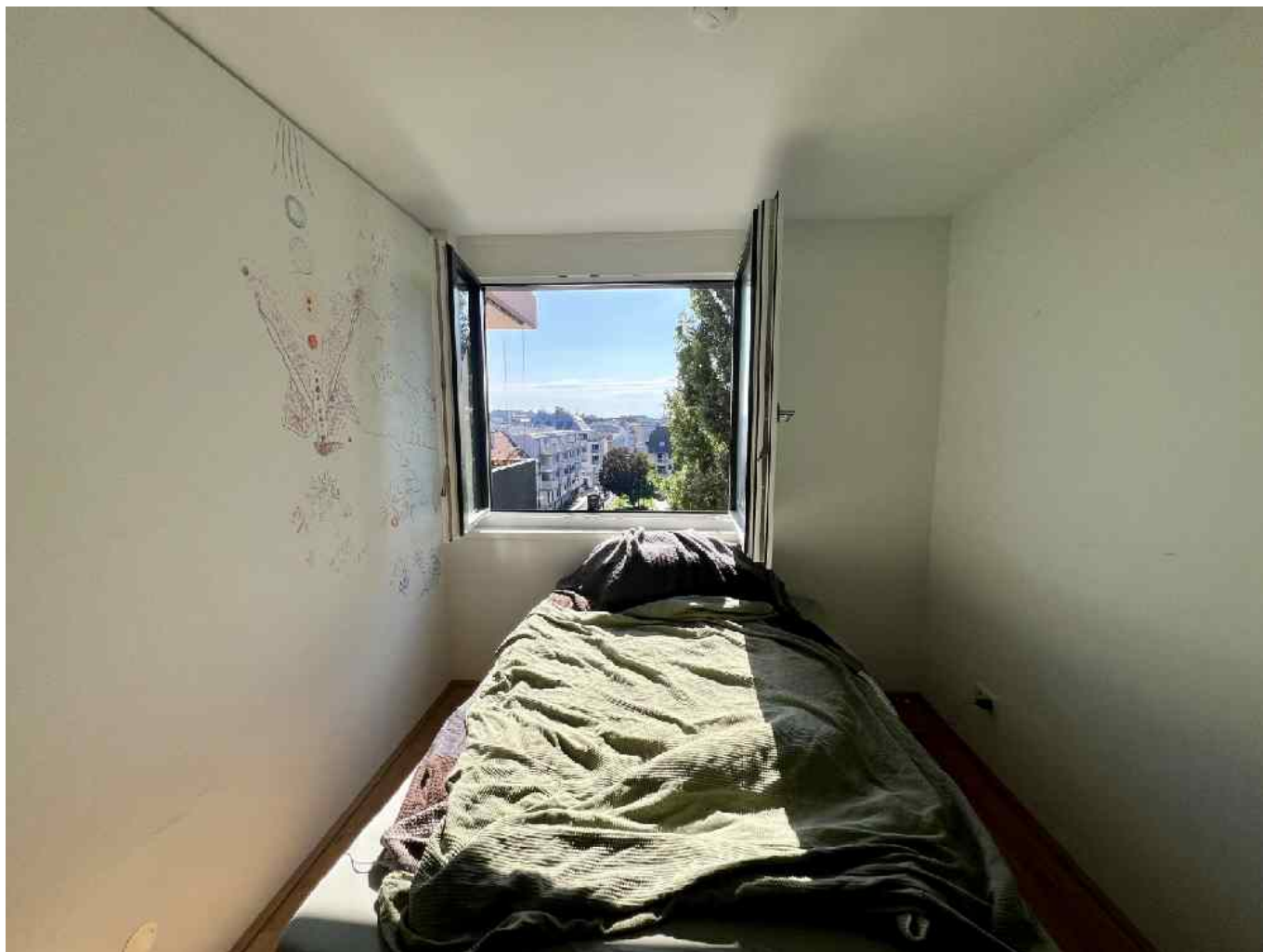


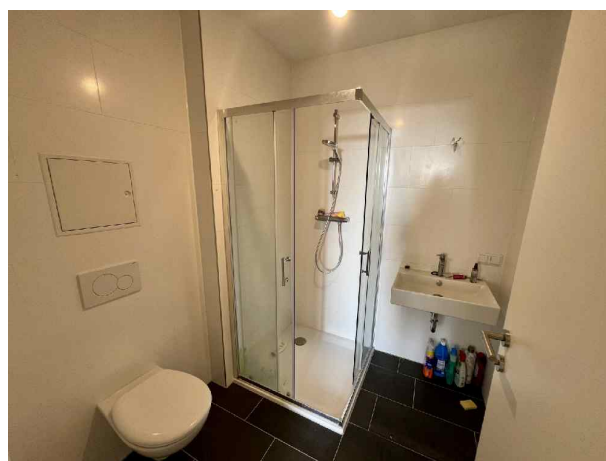
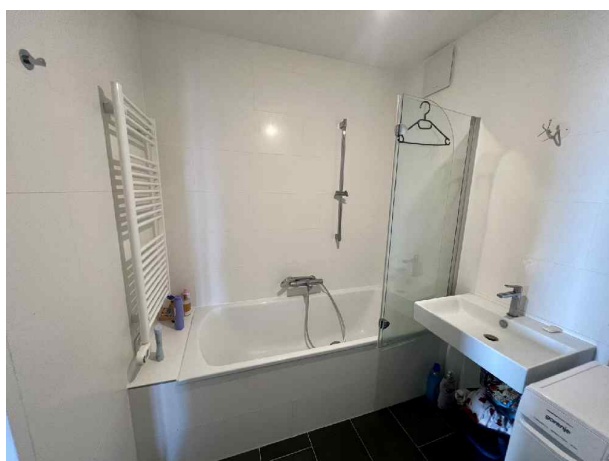


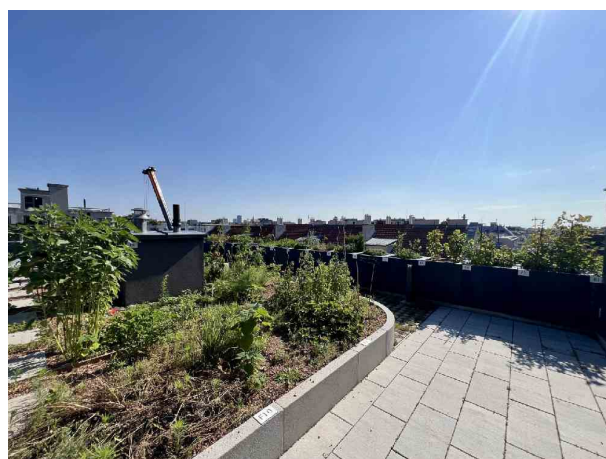
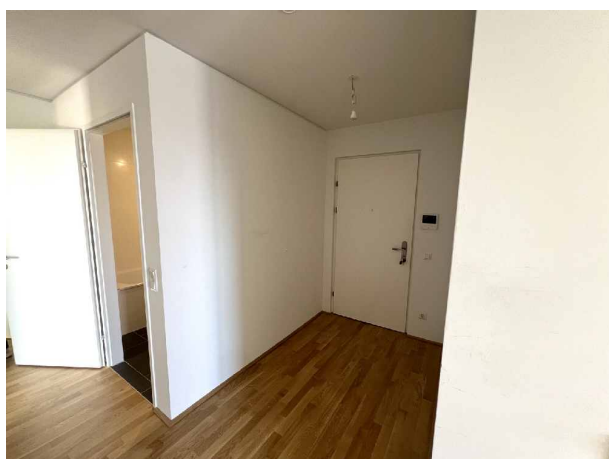
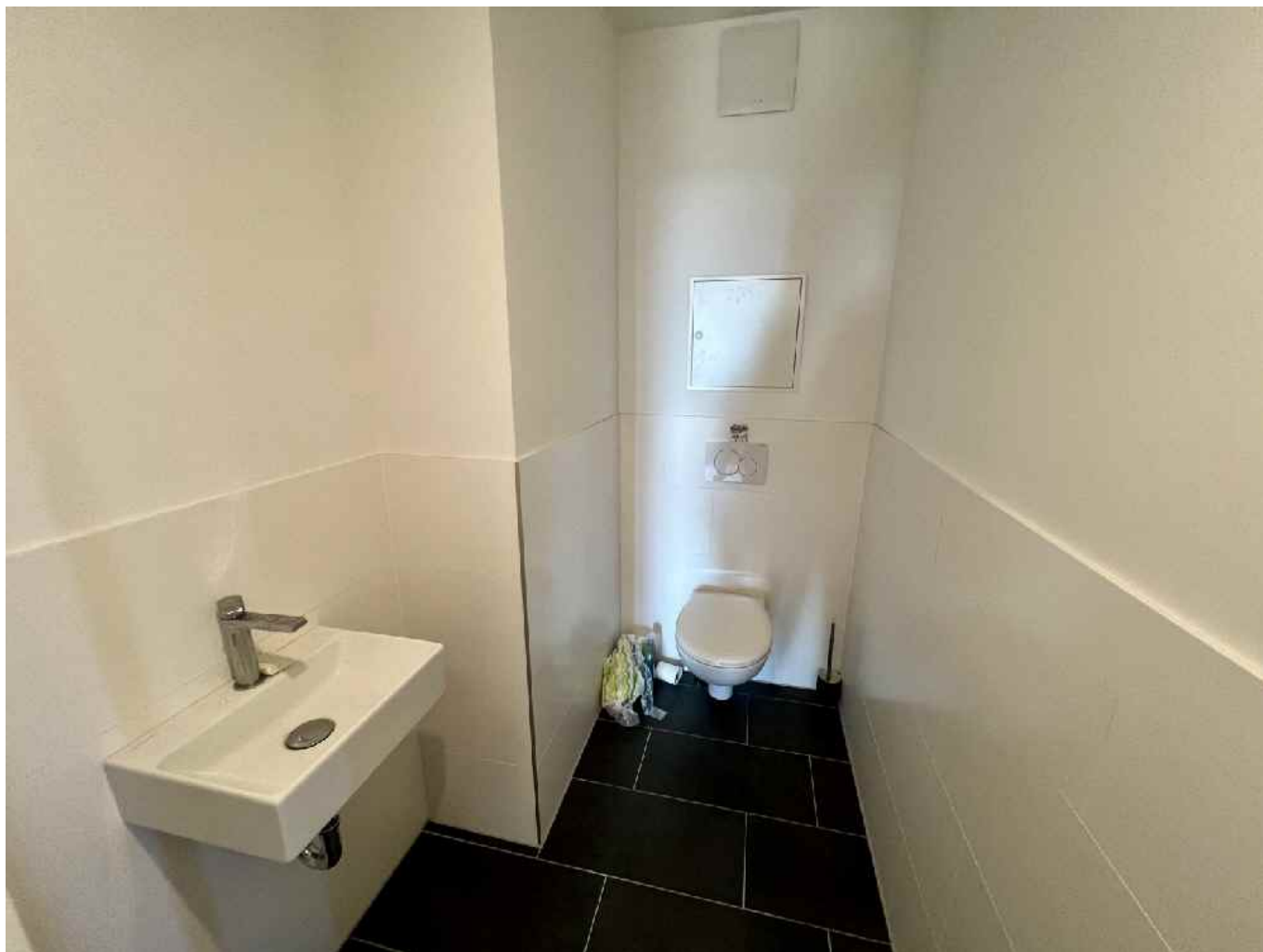


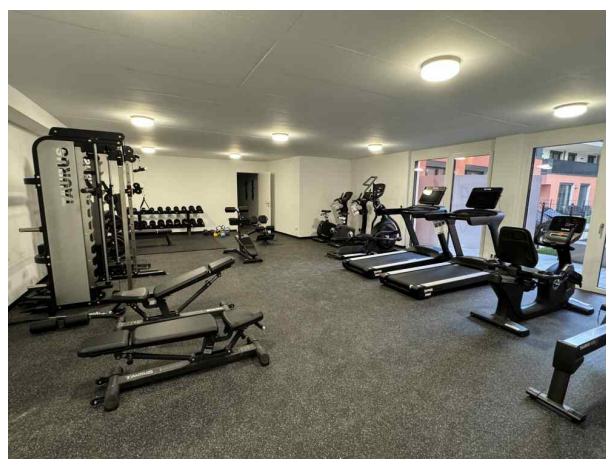
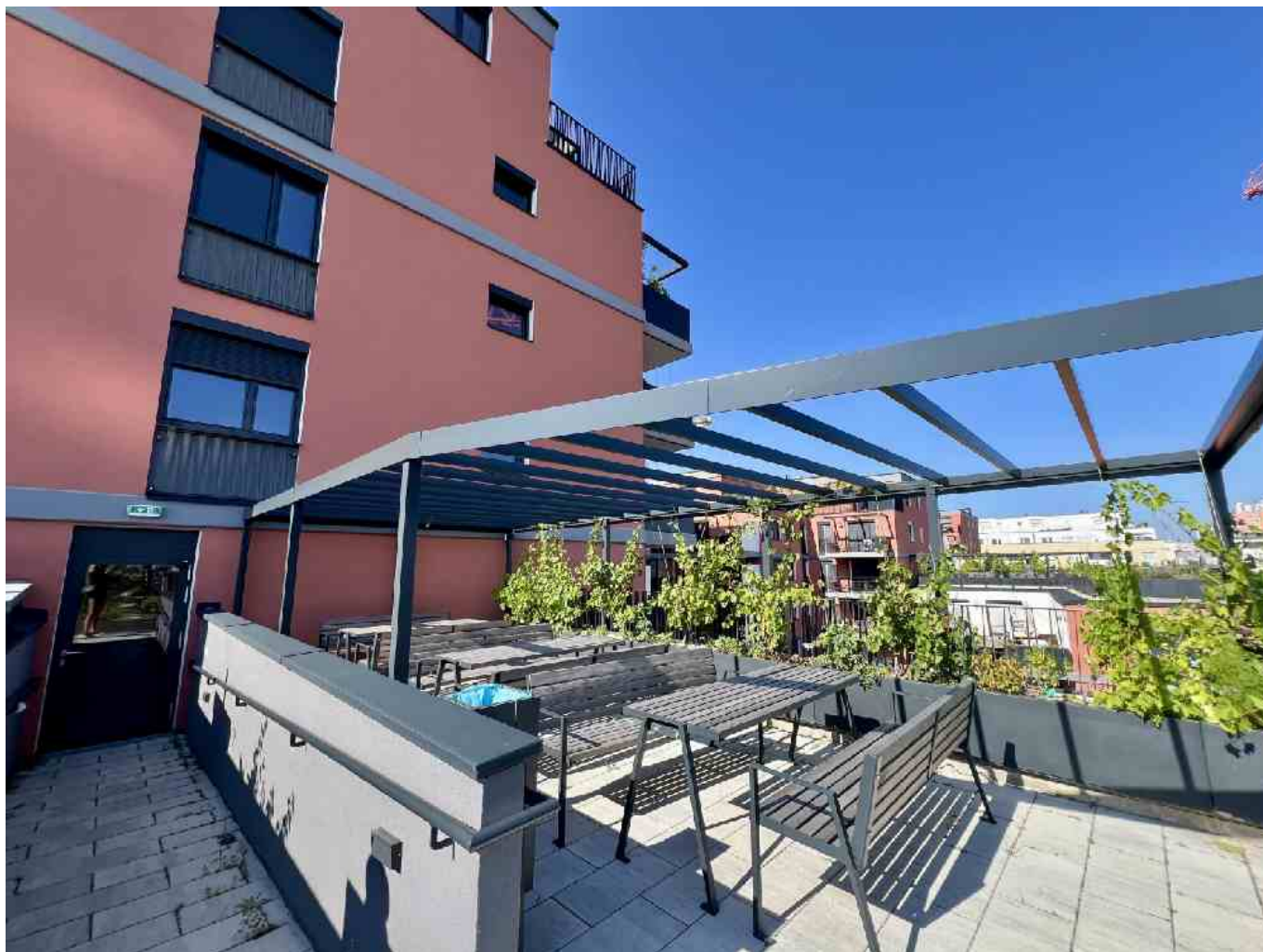


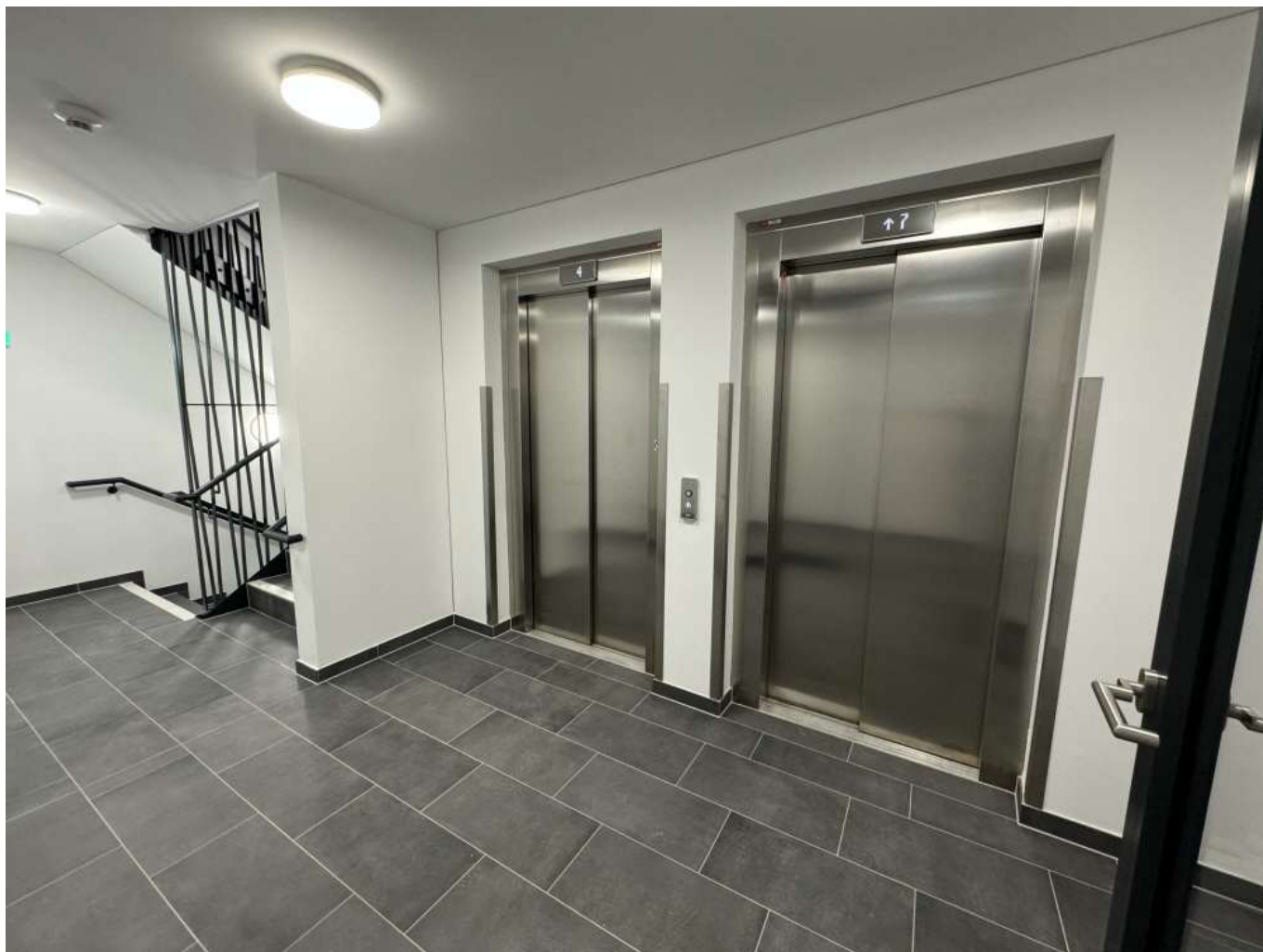




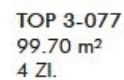












## Objektbeschreibung

In diesem top-modernen Neubau kommt diese knapp 100 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen von knapp 23 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die ab 01.09.2025 beziehbare Wohnung liegt im 5. Liftstock und ist ostseitig ausgerichtet. Der Lift lässt Sie barrierefrei Ihr zukünftiges Heim erreichen.

In unmittelbarer Nähe zur Wagramer Straße bietet die Umgebung nicht nur Nahversorger- und Einkaufsmöglichkeiten wie z.B.: das Donauzentrum in Fußnähe, sondern auch eine herausragende öffentliche Verkehrsanbindung (U1 Kagran, Bus- und Straßenbahnlinien).

Bei der Errichtung der Liegenschaft wurde großer Wert auf moderne Ausstattung gelegt.

Die Wohnung kann möbliert aber auch unmöbliert übergeben werden.

### Ausstattungsmerkmale

In den Zimmern wurde Echtholz-Parkettboden mit Fußbodenheizung verlegt, der Sanitärbereich (Badezimmer & Toilette) ist mit hochwertigen Fliesen versehen.

### Sanitärbereich

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer.

### Fenster & Heizungsart

Bei den Fenstern handelt es sich um mehrfach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden. Beheizt wird mittels Fernwärme, die monatlichen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom richten sich nach dem tatsächlichen Verbrauch.

### Küche

Die möblierte Küche besteht aus einem Kochfeld, Backrohr, Waschbecken, Geschirrspüler, Kühlschrank samt Gefrierfach und mehreren Regalen.

### Einlagerungsraum & Allgemeinflächen

Der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet der sich im 4. Liftstock befindet. Weiteres zur Verfügung stehen ein Kinderwagen-/ Fahrradraum und ein Fitnessraum.

### Die Wohnung kann mit folgenden Attributen punkten:

- ) top moderne Neubauwohnung
- ) hochwertige Ausstattung
- ) vollausgestattete Küche inkludiert
- ) Personenaufzüge
- ) isolierverglaste Kunststofffenster mit außenliegendem elektrischen Sonnenschutz
- ) Parkettboden
- ) Fußbodenheizung



- ) Fitness
- ) Sicherheitstüre
- ) tolle Lage und gute Infrastruktur
- ) uvm.

**Kosten:**

monatliche Miete: 2.499,-- Euro (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Provisionsfrei für den Mieter

Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.

**PKW-Tiefgaragenstellplatz:**

Die zusätzliche Anmietung eines Garagenplatzes ist möglich.

Der monatliche Mietpreis beläuft sich auf 150,00 Euro (inkl. Betriebskosten und USt.).

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Zzgl. Mietvertragsvergebührung.

**Infrastruktur:**

Durch die tolle öffentliche Verkehrsanbindung

-) U-Bahn: U1 Kagraner Platz

-) Buslinie: 27A

-) Straßenbahnlinie: 26

erreichen Sie auch das Stadtzentrum von Wien rasch.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Hier stehen Ihnen von Supermärkten, Apotheken, Restaurants, Cafés, Sporteinrichtungen, Ärzte u.dgl. alles zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.