

**UNBEFRISTET: 2-Zimmer-DG inkl. großer Terrasse ab  
NOVEMBER!**



**Objektnummer: 3807**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.245,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.066,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,43 €
<b>Heizkosten:</b>	60,75 €
<b>USt.:</b>	118,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE









## Objektbeschreibung

### **Unbefristet: 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1220 Wien ab sofort!**

Die Wohnung wird unbefristet vermietet und befindet sich in einer gut durchdachten Wohnhausanlage, bestehend aus lediglich zwei Häusern mit insgesamt 22 Wohnungen in einer sehr schönen Grünruhelage im 22. Bezirk.

Die Wohnung hat knappe 50 m<sup>2</sup> an Wohnfläche plus einer freien Fläche von etwa. 15 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Dachgeschoß.

Der Vorraum bietet genügend Platz für eine gemütliche Garderobe und leitet Sie gleichzeitig in alle Zimmer weiter. Auf der linken Seite erwartet Sie das separate Schlafzimmer. Geradeaus befindet sich eine offene Abstellnische mit Platz für Stauraum und Waschmaschinenanschluss. Nach rechts führt der Gang erstmals in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, dem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Zudem befindet sich ein Fenster im Bad!

Weiter geht es in das Wohnzimmer inkl. einer neuwertigen Wohnküche mit jeglichen Geräten des täglichen Bedarfs.

Das Highlight der Wohnung stellt die Terrasse dar, zu welcher Sie vom Wohnzimmer aus Zugang haben!

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Tiefensonde.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind im Mietentgelt inklusive.

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt.

Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden! Die Hausanlage verfügt außerdem über einen Kinderwagen- und einen Fahrradabstellraum.

Ein Stellplatz kann man bei Bedarf und Freiwerden separat angemietet werden.

### **Ausstattung:**

Parkettböden in den Wohnräumen, Bodendosen, Aussenbeschattung, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage, Fußbodenheizung, Sicherheitstür, Gemeinschaftsgarten mit urban gardening Möglichkeit;

### **Hinweis:**

Dies sind keine Originalbilder! Die Fotos stammen von neben liegenden/ähnlichen Wohnungen aus dem Gebäude und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich.

Originalfotos sind bald verfügbar!

Eine sehr ähnliche Wohnung im selben Gebäude wird ebenfalls zum gleichen Preis und zur gleichen Zeit verfügbar. Der Grundriss ist dabei einfach spiegelverkehrt angelegt. Sollten Sie dieses Angebot bevorzugen, lassen wir Ihnen selbstverständlich gerne die entsprechenden Informationen zukommen.

### **Lage:**

Diese traumhafte Wohnung liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die U2-Stationen Stadlau, Aspern und Hausfeldstraße sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und entspannte Atmosphäre aus, ideal für Familien und Menschen, die dem Trubel der Innenstadt entfliehen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die nahegelegene Seestadt, die nicht nur moderne Wohn- und Geschäftsflächen bietet, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsgebiete rund um den See.

Für Familien mit Kindern sind erstklassige Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. Der Bildungscampus Seestadt Aspern und das Bundesrealgymnasium und Bundesgymnasium Heustadelgasse bieten eine erstklassige schulische Ausbildung und sind nur wenige Minuten entfernt.

**Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort, der gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet.**

### **Konditionen:**

Vermietet wird unbefristet **ab 01.11.2025**;

**Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Heizung/Warmwasser und Steuern): **€ 1.245,97\***

**Kautions:** € 3.800, - // **Vertragserrichtung:** € 360, - //provisionsfrei für den Mieter!

**\*Bitte beachten Sie, dass die Miete bereits das Warmwasser und die Heizkosten inkludiert!** Zusätzlich fällt lediglich der individuelle Stromverbrauch an.

Dieser wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **Kontakt**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) an: **stifter@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich!

Bei weiteren Fragen können Sie sich ebenfalls jederzeit an die oben genannte E-Mail-Adresse wenden!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap