

**Moderne 2 Zi Wohnung mit GARTEN - nahe U1  
(provisionsfrei!)**



**Objektnummer: 271544632**

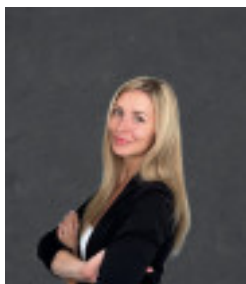
**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Bertha-von-Suttner-Gasse         |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                        |
| Zustand:          | Neuwertig                        |
| Alter:            | Neubau                           |
| Nutzfläche:       | 41,03 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 20,81 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 929,00 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 753,36 €                         |
| Kaltmiete         | 844,54 €                         |
| Betriebskosten:   | 91,18 €                          |
| USt.:             | 84,46 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10













## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich errichteten** Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten** Viertel des **22. Bezirks**, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Stationen Kagraner Platz** und **Rennbahnweg** liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die hier angebotene **2 Zimmer Wohnung** liegt im **EG** eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die **modern** ausgestattete Wohnung verfügt über eine ca. **41 m2 Nutzfläche** sowie einen **Garten**.

Die Umgebung überzeugt mit großzügigen **Grünflächen**, einladenden Spielplätzen und einem angenehmen Wohnumfeld. Die moderne Wohnhausanlage bietet zahlreiche Zusatzfeatures wie **Fahrradräume**, **Kinderwagenräume**, **Kellerabteile** sowie eine **Tiefgarage**.

### Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- Garten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplätze verfügbar

Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.

### **Kosteninformation:**

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 929,00

**Die abgebildeten Fotos wurden KI generiert. Die Wohnung wird leer übergeben.**

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap