

2-Zimmer-Erstbezug mit Loggia und Gartenblick – Toplage bei U1 Kagranner Platz / Alte Donau



Objektnummer: 1855/75

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,20 m ²
Nutzfläche:	46,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	880,00 €
Kaltmiete (netto)	754,00 €
Kaltmiete	880,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





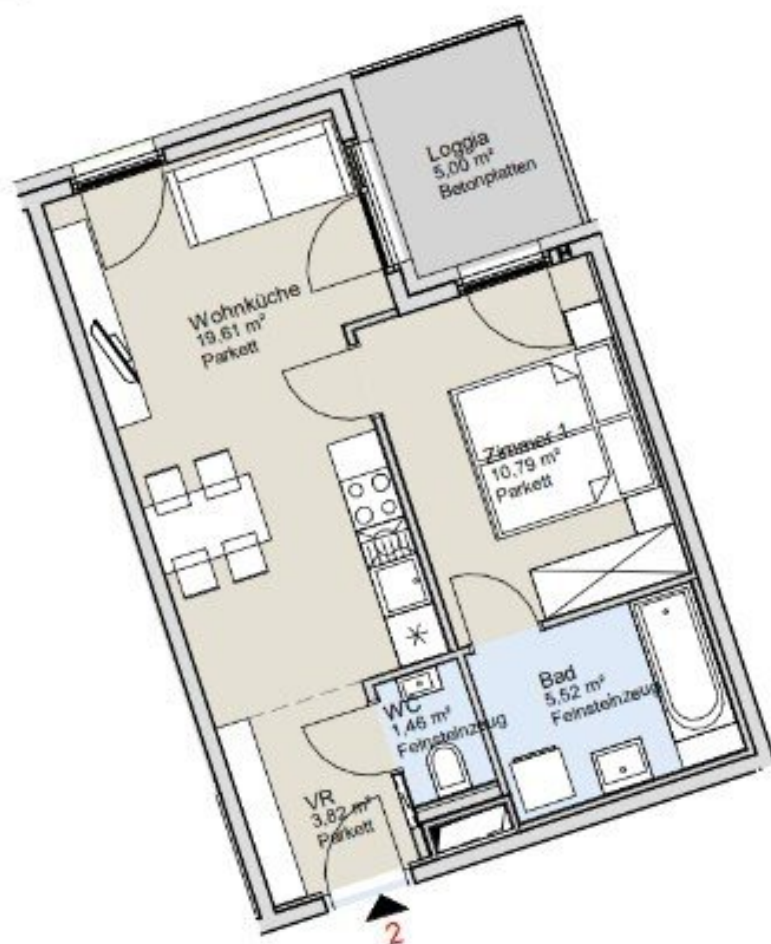




Zimmer 1	10,79 m ²
Bad	5,52 m ²
WC	1,46 m ²
Wohnküche	19,61 m ²
VR	3,82 m ²
WNF	41,20 m ²

Loggia	5,00 m ²
FREI	5,00 m ²

ER 2	2,70 m ²
ER	2,70 m ²



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einem modernen, äußerst gepflegten Wohnhaus mit insgesamt 63 Einheiten gelangt diese ansprechend gestaltete 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Das Gebäude überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine hauseigene Tiefgarage, einen Personenaufzug sowie liebevoll angelegte Allgemeinflächen mit Kinderspielplatz und Gemeinschaftsraum.

Die Wohnung liegt in der Stiege mit Zugang über die Schrottensteingasse und besticht durch ein harmonisches Raumkonzept, helle Räume und eine ruhige Atmosphäre. Dank der vorgelagerten Gartenfläche präsentiert sie sich angenehm ruhig, hell und einladend – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Wohnungsdetails – Top 2

- **Lage:** Erdgeschoss
- **Wohnfläche:** 41,20 m²
- **Loggia:** 5,00 m²
- **Zimmer:** 2
- **Bezug:** Sofort

Raumaufteilung:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit **vollausgestatteter, moderner Einbauküche** und Zugang zur Loggia
- Ruhiges Schlafzimmer mit anschließendem Bad en suite
- Separate Toilette
- Loggiazugang sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung. Die modernen Oberflächen, die warmen Materialien und das helle Ambiente schaffen ein harmonisches Wohngefühl – perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Stil und Komfort legen.

Ausstattung:

- Hochwertige Echtholzböden in den Wohnräumen
- Zeitlos elegante Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Alu-Deckschale außen
- Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden/Raffstores)
- Moderne Sanitärausstattung
- Personenaufzug im Haus
- **Ein neuer, großzügiger Kellerabteil wird ebenfalls mitvermietet**

Lage:

Die Schrottensteingasse liegt in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem Kagraner Platz – eine Lage, die städtische Annehmlichkeiten und entspanntes Wohnen wunderbar miteinander verbindet.

Die **U1-Station Kagraner Platz** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt. Das **Donauzentrum** mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist ebenfalls bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur **Alten Donau**, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazieren, Schwimmen oder Bootfahren – eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage. Dank der Nähe zur Alten Donau und zur U1 Kagraner Platz bietet sie ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität – ideal für all jene, die urbanen Komfort und Erholung im Grünen gleichermaßen schätzen.

Property Description

Located in a modern and exceptionally well-maintained residential complex with a total of 63 units, this beautifully designed 2-room apartment is now available for rent. The building

impresses with its high-quality construction, an in-house underground garage, a passenger elevator, and thoughtfully landscaped communal areas featuring a children's playground and community room.

The apartment is situated in the section of the building accessible via Schrottensteingasse and stands out with its well-balanced layout, bright rooms, and peaceful atmosphere. Thanks to the adjacent garden area, it offers a quiet, light-filled, and inviting living environment – a place where you'll immediately feel at home.

Apartment Details – Unit 2

Location: Ground floor

Living area: 41.20 m²

Loggia: 5.00 m²

Rooms: 2

Available: Immediately

Layout:

- Spacious, light-flooded living area with a fully equipped, modern kitchen and access to the loggia
- Quiet bedroom with en-suite bathroom
- Separate toilet
- Loggia accessible from both the living room and the bedroom

This apartment impresses with its thoughtful design and high-quality finishes. Modern surfaces, warm materials, and a bright atmosphere create a harmonious living environment – perfect for singles or couples who value style and comfort.

Features:

- High-quality hardwood floors in living areas
- Timeless, elegant tiles in the bathroom and toilet
- Underfloor heating (district heating)

- Triple-glazed PVC windows with aluminum exterior cladding
- External blinds (roller shutters/venetian blinds)
- Modern sanitary fittings
- Elevator in the building
- A new, spacious cellar compartment is also included in the rental

Location:

Schrottensteingasse is a quiet side street near Kagraner Platz – an area that perfectly combines urban convenience with relaxed residential living. The U1 subway station *Kagraner Platz* is only a few minutes' walk away, providing quick access to Vienna's city center. The *Donauzentrum* shopping mall with numerous shops, restaurants, and cafés is also easily reachable.

A particular highlight is the proximity to the *Alte Donau*, which can be reached on foot in just a few minutes. This recreational area offers numerous leisure opportunities such as walking, swimming, or boating – a peaceful oasis in the heart of the city.

This apartment combines modern living, premium finishes, and a quiet yet well-connected location. With its proximity to the Alte Donau and the U1 Kagraner Platz, it offers an exceptional quality of life – ideal for those who appreciate both urban comfort and relaxation in green surroundings.

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://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap