# Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon provisionsfrei - nahe U1



Objektnummer: 271544728

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Bertha-von-Suttner-Gasse

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Zustand: Neuwertig
Alter: Neubau
Nutzfläche: 43,07 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 20,81 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete949,00 ∈Kaltmiete (netto)767,97 ∈Kaltmiete862,72 ∈Betriebskosten:94,75 ∈USt.:86,28 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH Rotenturmstraße 17, Top 10









































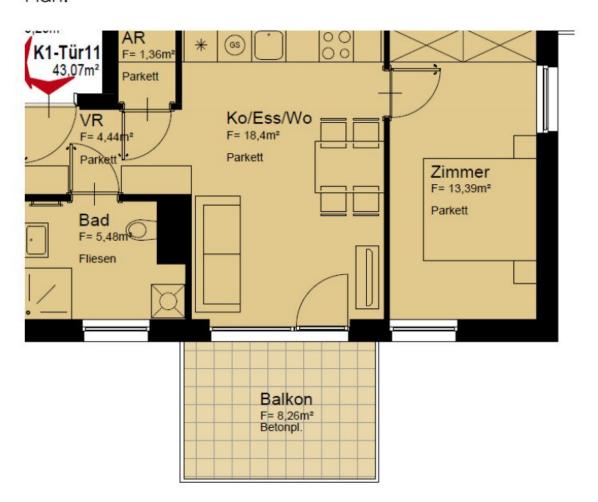








## Plan:



## **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 Wohnung liegt im 1. OG eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über eine ca. 43 m2 Wohnfläche sowie einen Balkon.

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
- 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 949,00

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 <500m Universität <1.750m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

Geldautomat <750m Bank <750m Post <750m Polizei <1.250m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <500m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap