

## **Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon provisionsfrei - nahe U2**



**Objektnummer: 271544726**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Miriam-Makeba-Gasse              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 42,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Gesamtmiete                   | 929,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 755,40 €                         |
| Kaltmiete                     | 844,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 89,15 €                          |
| USt.:                         | 84,46 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das im Frühjahr 2020 fertiggestellte Wohnhaus in der **Miriam-Makeba-Gasse 5** bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einer beliebten Wohngegend des **22. Bezirks**. Die hier angebotene Wohnung liegt im **3. Stock** eines **Neubaus** in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen Balkon.

Die **U2 Station Hardeggasse** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Jede Einheit überzeugt mit einer **modernen Wohnküche** und einem **direkten Zugang zum Balkon**, wodurch ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Freiraum entsteht.

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
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

## **Kosteninformation:**

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

Die abgebildeten Fotos dienen als Beispiel. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

**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 <750m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap