

**Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon - nahe U1 Kagraner Platz (provisionsfrei!)**



**Objektnummer: 271544900**

**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:	44,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 20,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	764,13 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	98,60 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

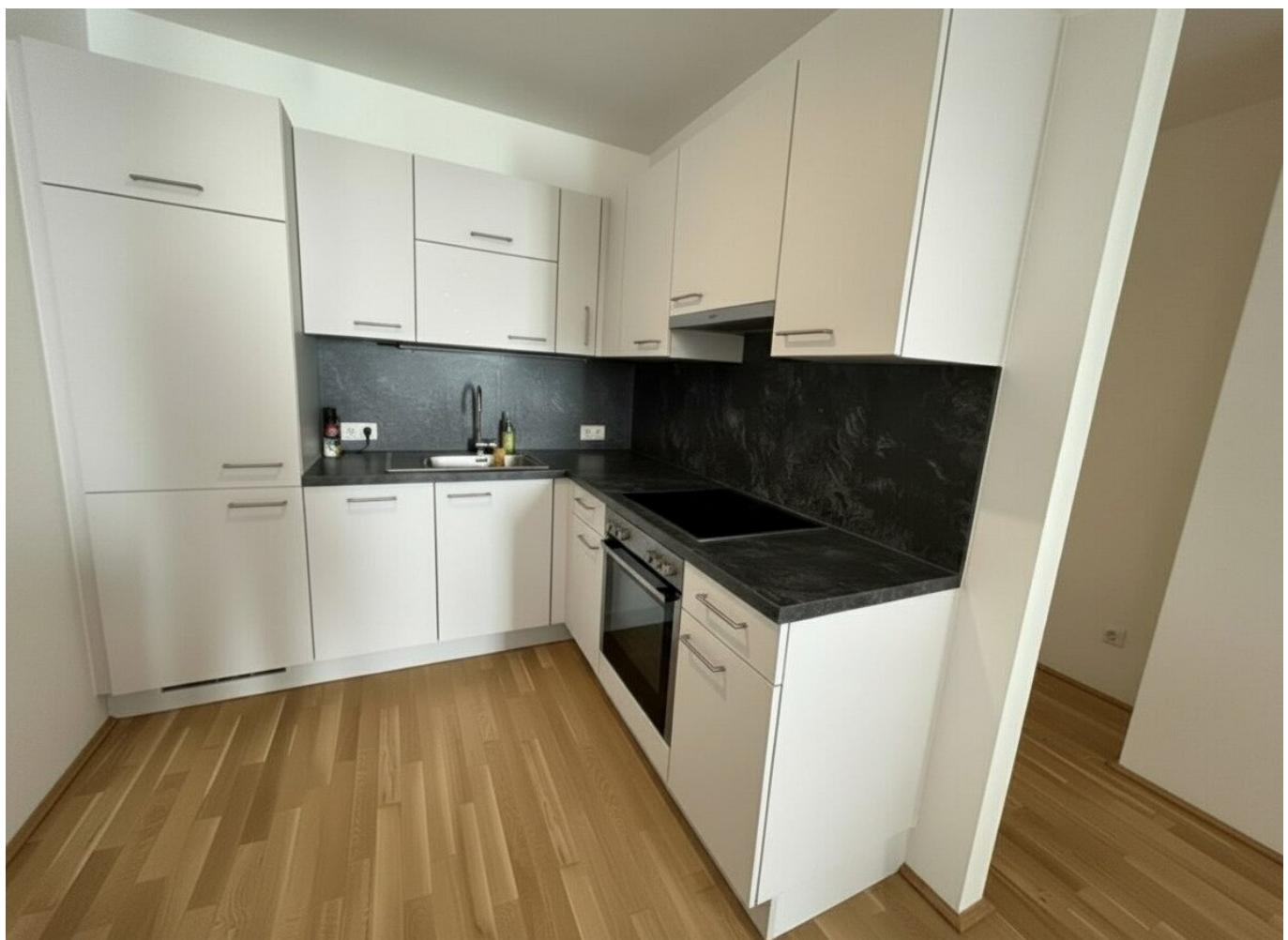
## Ihr Ansprechpartner



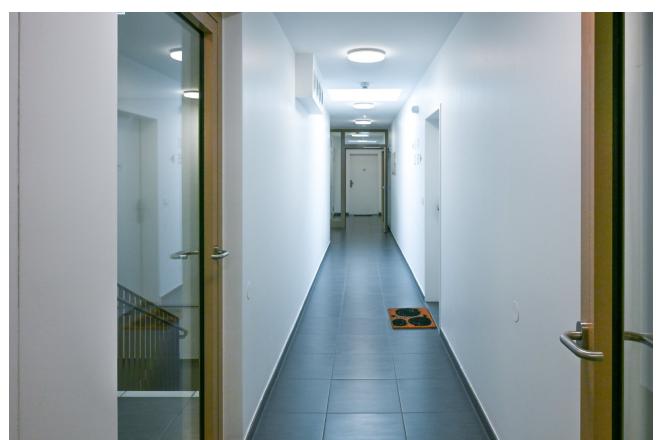
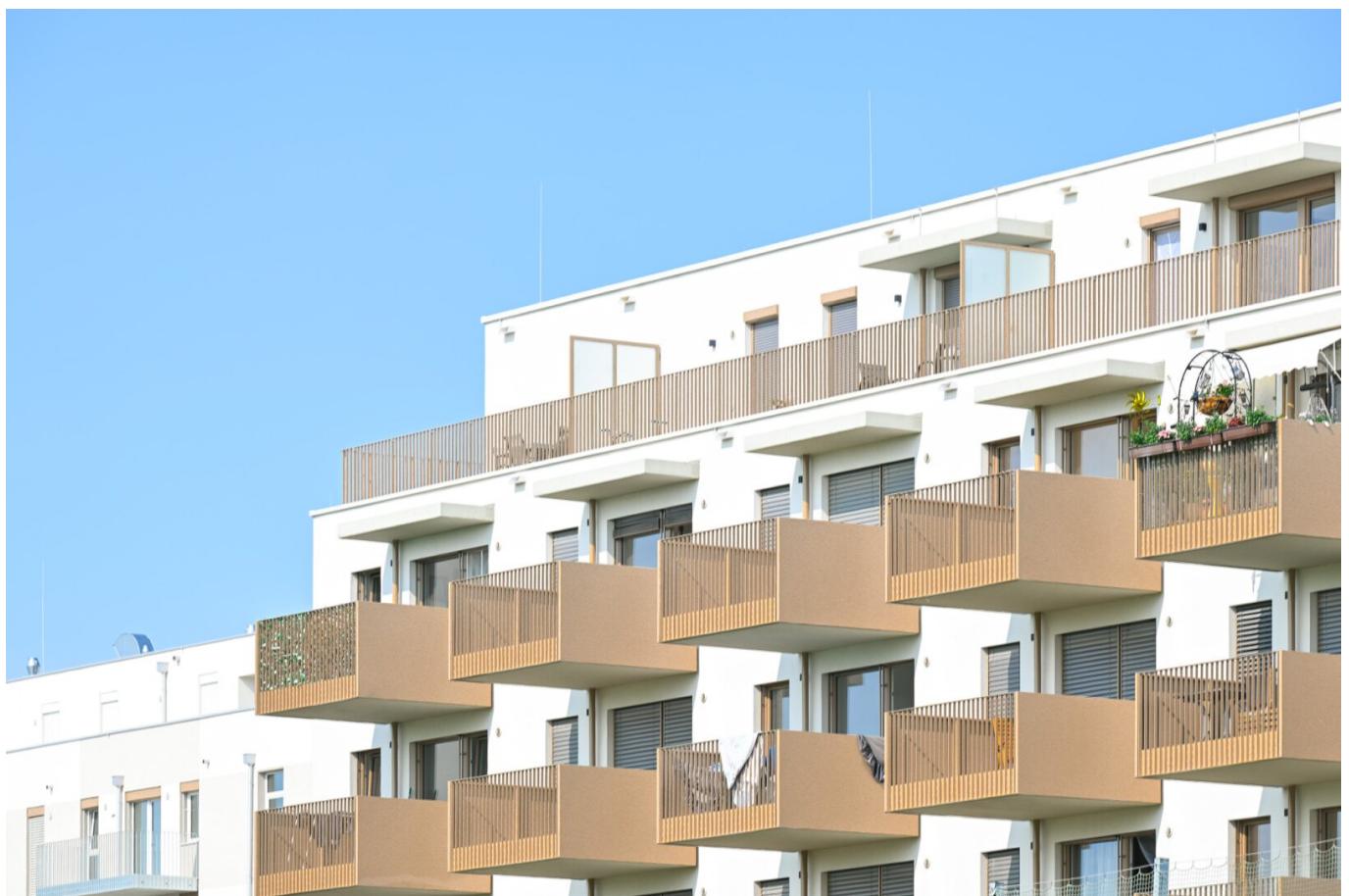
**Lea Leichtfried**

Immobilialis GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10



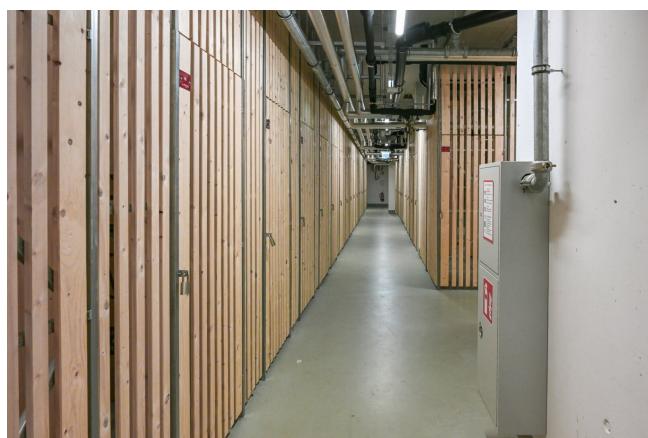


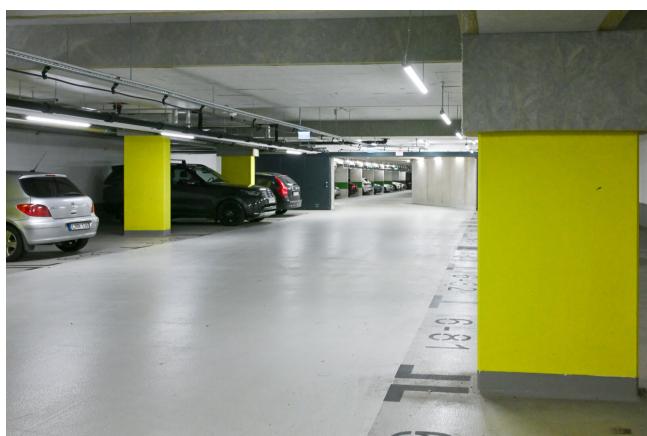


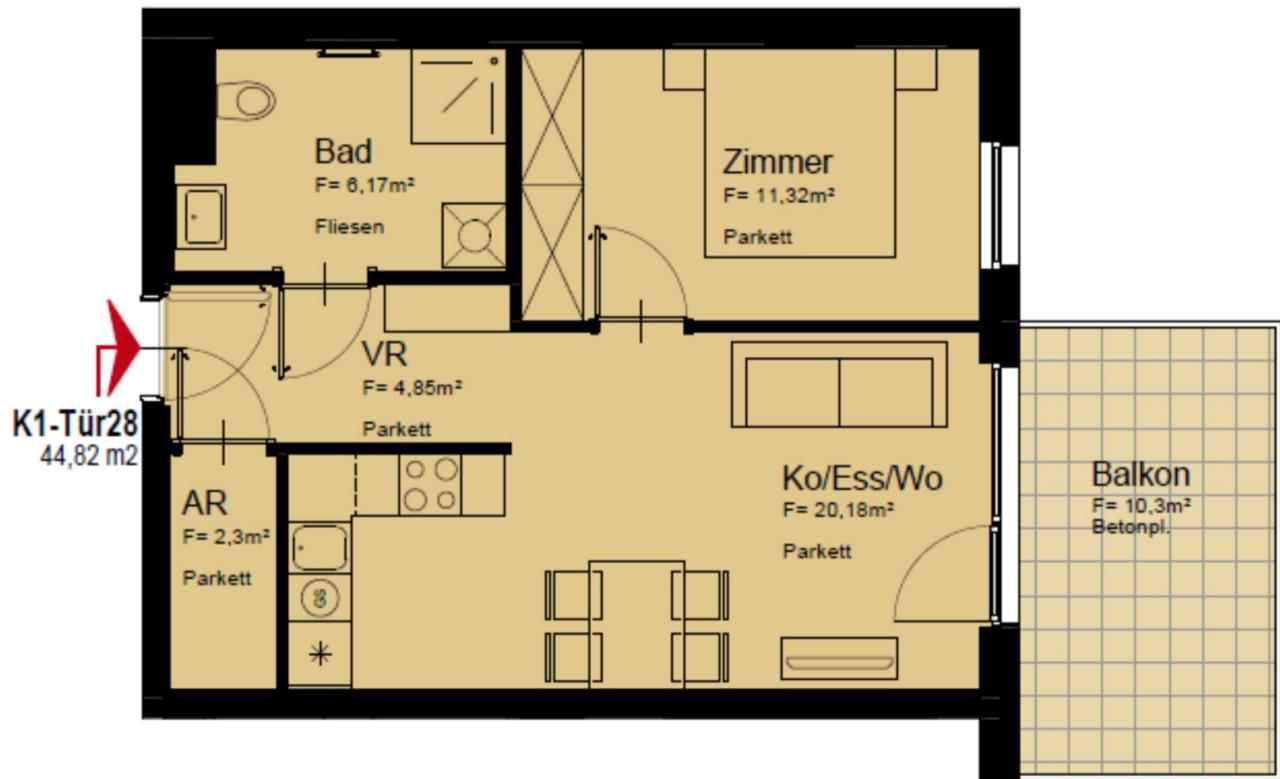












# Objektbeschreibung

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 **2. OG** eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die **modern** ausgestattete Wohnung verfügt über eine ca. **44 m<sup>2</sup> Nutzfläche** 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

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 <250m  
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