

**NEU - 2-Zimmer Wohnung | Erstbezug | Küche | Balkon |
Garage**



Objektnummer: 222

Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	62,31 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,17 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.298,67 €
Kaltmiete (netto)	1.035,00 €
Kaltmiete	1.180,61 €
Betriebskosten:	128,89 €
USt.:	118,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

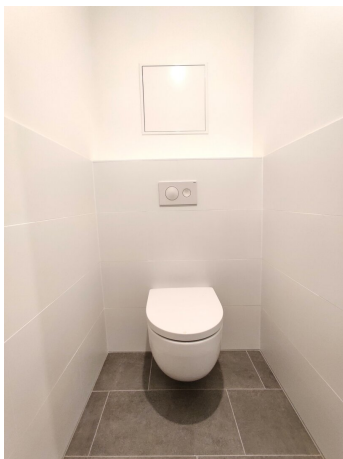


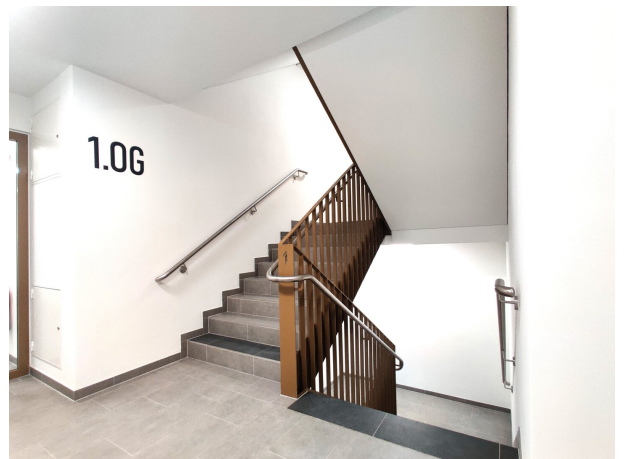
Mag. Marion Schaflechner

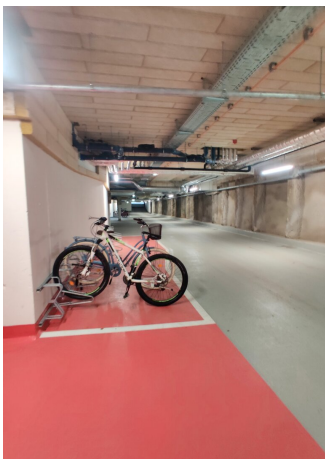
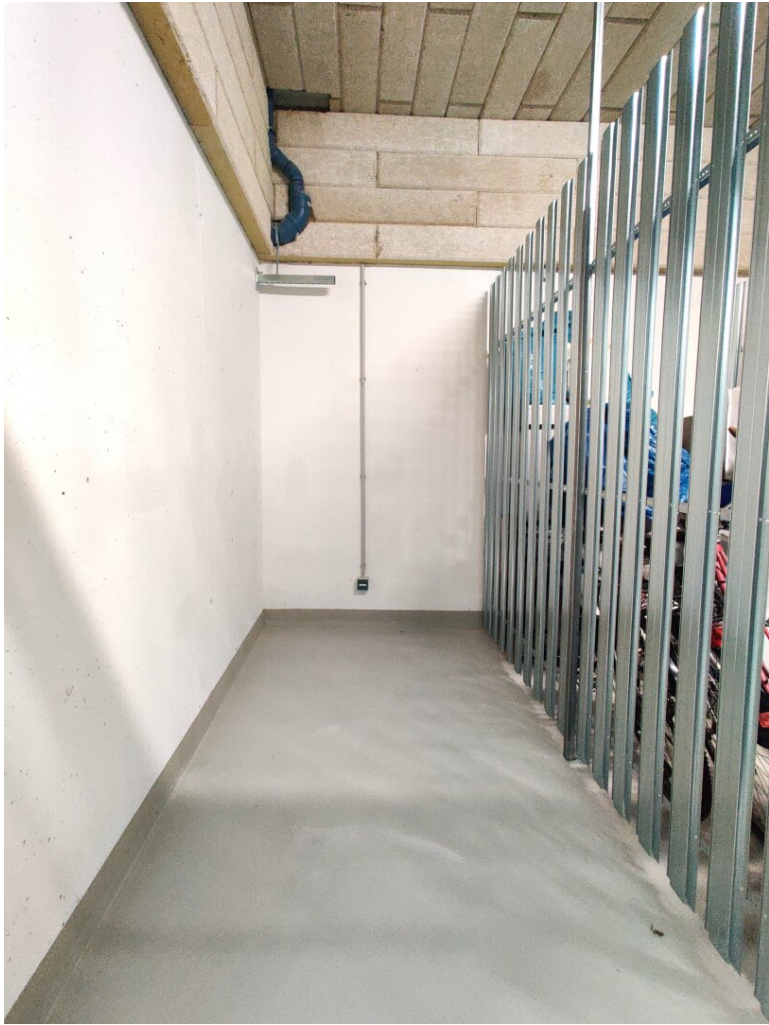
AFS Immobilien Gmbh













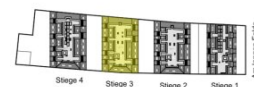




Raiffeisen
Vorsorge Wohnung



Am langen Felde 24 1220 Wien



Stiege 3 Top 12 1. Obergeschoss

2 Zimmer Wohnung

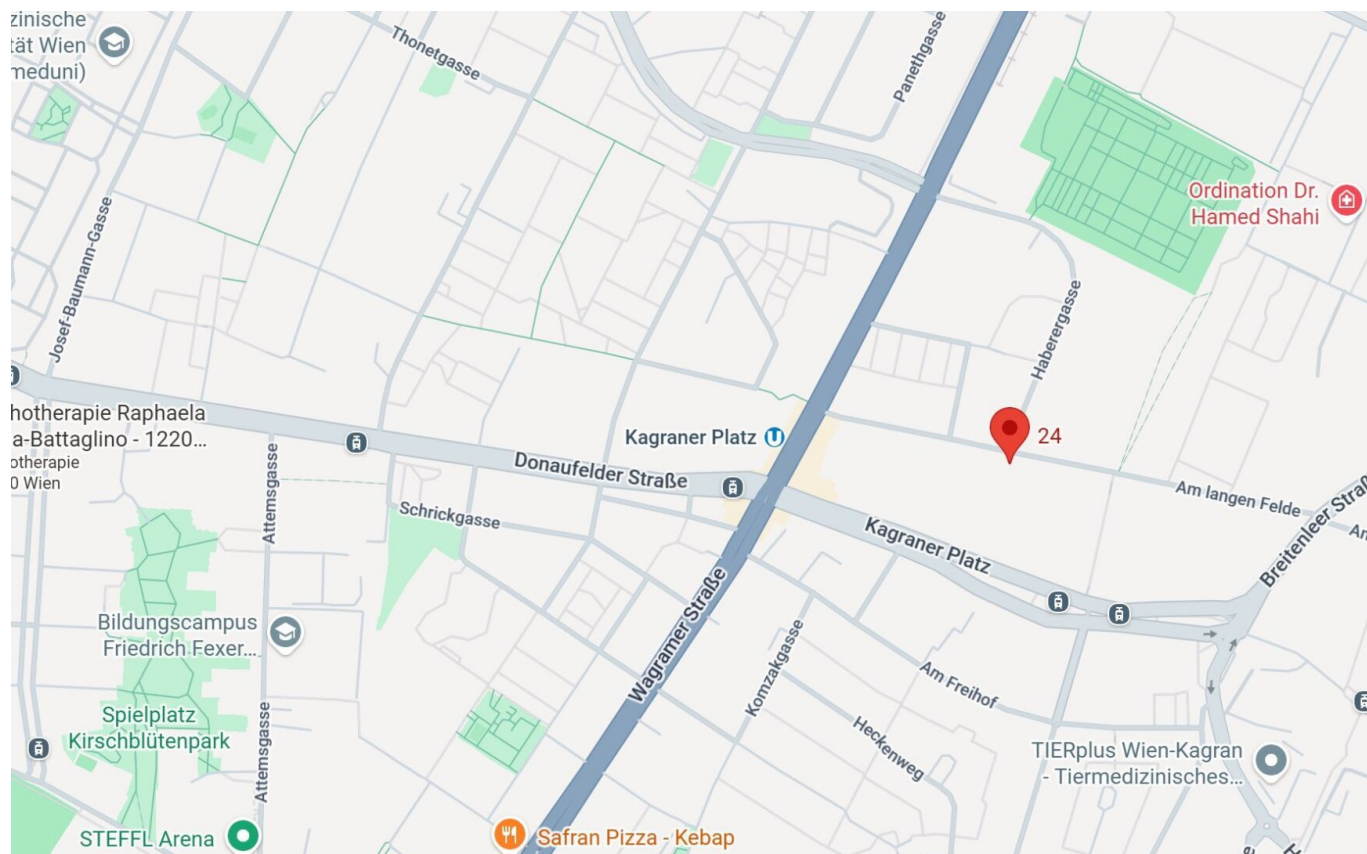
Wohnnutzfläche	ca. 62,31 m ²
Loggia	ca. 7,34 m ²
Balkon	ca. 1,21 m ²
Einlagerungsraum	ca. 4,17 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m



Die Ausstattung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ausgenommen Küche, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC dient lediglich als Einrichtungsvorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln geeignet! - Naturmaße erforderlich! Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA
ARCHITECTEN

13.9.2023



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 22. Bezirk in einer neu errichteten Wohnanlage "Am langen Felde".

Insgesamt gibt es 4 Stiegen, die unterirdisch über die Garage verbunden sind.

Die zu vermietende Wohnung befindet sich in der Stiege 3 im 1. Liftgeschoss und umfasst ca. 62 m².

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar - vom Gehsteig bis zur Wohnung gibt es keine Stufe!

Sie hat einen hervorragenden Schnitt - gleich zu Beginn betreten Sie einen kleinen Eingangsbereich, wo man links eine Garderobe einbauen kann und rechter Hand befindet sich die separate Toilette.

Danach betritt man den offenen Wohn-Esszimmer und Küchenbereich, der über ca. 33 m² groß ist. Aufgrund der vorgelagerten Loggia/Balkon (ca. 8 m²) wirkt der Raum noch größer. Sehr praktisch und durchdacht - es gibt Wasser und Strom am Balkon.

Durch die bodentiefen Fenster kommt nicht nur sehr viel Licht in das Apartment, sondern es streckt auch die Raumhöhe.

In der bereits eingebauten Küche sind alle notwendigen Geräte von Siemens vorhanden; wie z.B. Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlschrank. Alles, was das Koch-Herz begehrt.

Im angrenzenden Schlafzimmer mit über ca. 18 m² ist ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und / oder einen Schreibtisch.

Das en-suite Badezimmer mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Handtuch-Heizkörper sowie dem Waschmaschinenanschluss runden das Gesamtbild der qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohnung ab.

Bei allen Fenstern sind elektrische Außenjalousien vorhanden, die sich individuell einstellen lassen.

Geheizt wird mittels Fußbodenheizung - Fernwärme.

Der Lift führt Sie direkt in das Untergeschoss, wo sich der Einlagerungsraum (ca. 4 m²) sowie der Garagenplatz befindet.

Der zugeordnete Garagenplatz befindet sich direkt unter der Stiege 3 - also sehr praktisch,

weil man einerseits mit dem Lift direkt in die Wohnebene kommt. Die Garage selbst ist sehr breit, hell und bietet viel Platz zum Umkehren. Falls man mit dem Rad unterwegs ist, hat man die Möglichkeit, das Fahrrad in der Garage auf einem eigenen Fahrradplatz abzustellen. Das schützt vor Wind und Wetter! Selbstverständlich hat man auch an Ladestationen für E-Autos gedacht.

Der Garagenplatz wird zusätzlich mit € 120,-- plus 20 % USt., also total € 144,-- in Rechnung gestellt.

Die Gesamtbelastung der Wohnung inklusive des Garagenstellplatzes beträgt somit Brutto € 1442,67.

Als Kautio werden 4 BMM verrechnet: € 5.800,--.

Wenn Sie Gefallen an der Wohnung gefunden haben, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap