

**SEHR SCHÖNE UND NEUWERTIGE 3 ZIMMER WOHNUNG
MIT LOGGIA UND GARAGENPLATZ**



Objektnummer: 982

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,96 m ²
Nutzfläche:	74,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.461,78 €
Kaltmiete (netto)	1.176,13 €
Kaltmiete	1.333,15 €
Betriebskosten:	157,02 €
Heizkosten:	96,81 €
USt.:	31,82 €
Provisionsangabe:	

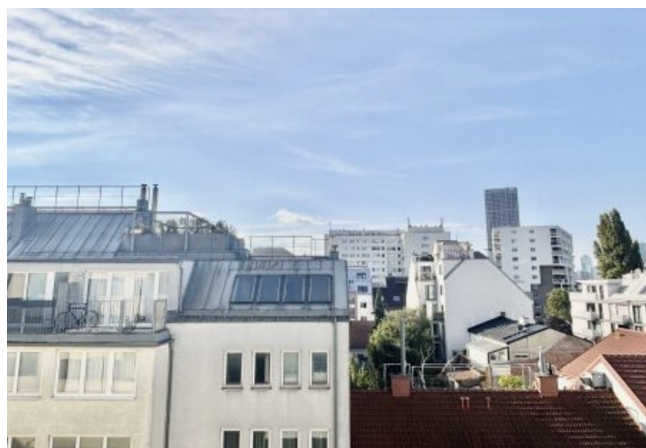
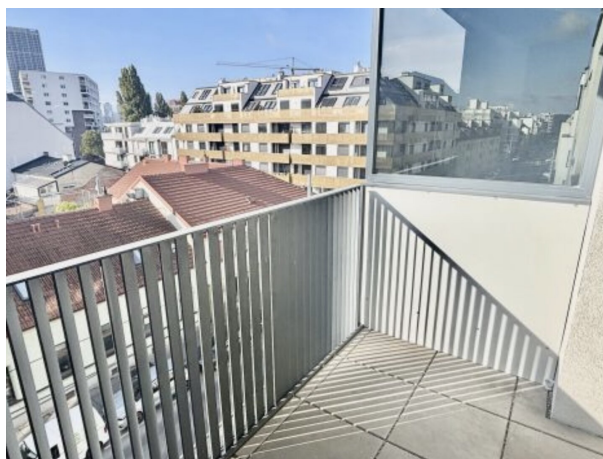
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196

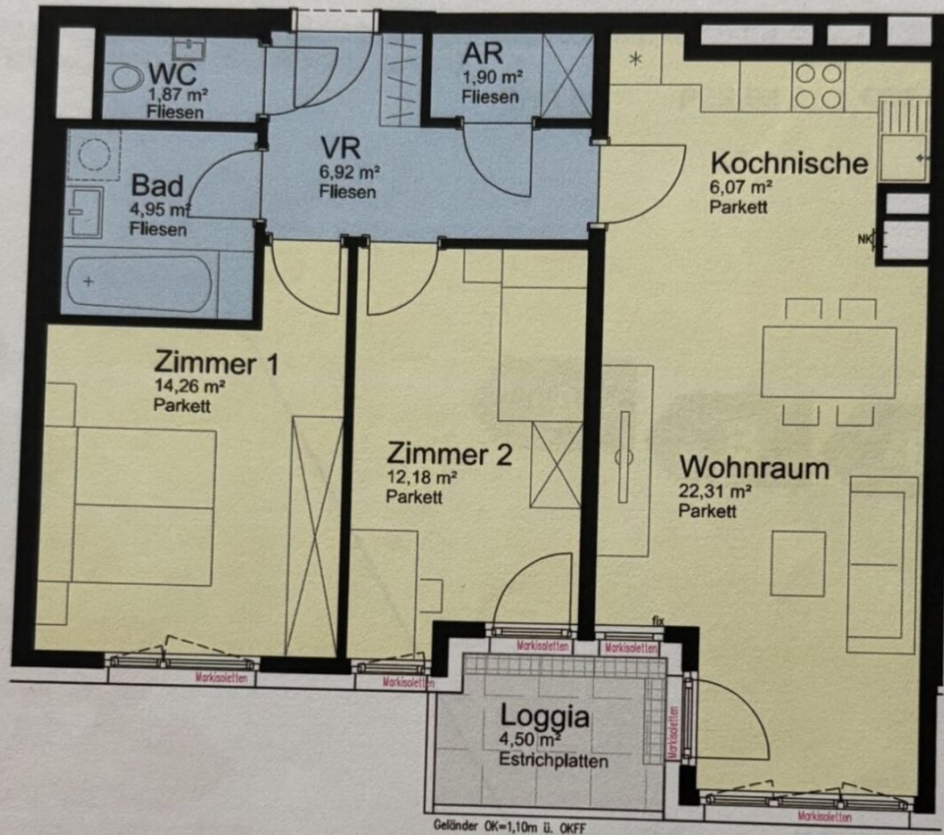








TOP 29



Geländer OK=1,10m ü. OKFF

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock überzeugt durch ein modernes, gepflegtes Wohnambiente sowie eine ausgezeichnete Lebensqualität in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens.

Auf einer Wohnfläche von **70,46 m²** zzgl. Loggia von **4,5 m²** bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und großzügigem Wohngefühl. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die **Fußbodenheizung** garantiert wohlige Wärme an kühleren Tagen, während **stilvolle Fliesen und elegantes Parkett** den Räumen eine zeitlose Atmosphäre verleihen.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet – ideal zum Entspannen, Sonnen oder um den Tag gemütlich bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die **moderne Einbauküche** ist funktional und gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz für alle, die gerne kochen oder Gäste empfangen. Das **Badezimmer mit Badewanne** lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Ein **Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** steht zur Verfügung und kann optional angemietet werden – ein großer Vorteil in dieser Lage.

Auch die **Verkehrsanbindung** lässt keine Wünsche offen: U-Bahn, Straßenbahn, Bus sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum sowie in andere Teile Wiens. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe eines angenehmen Wohngebiets.

In der direkten Umgebung finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige. **Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Mietkonditionen

- **Monatliche Miete: € 1.461,78**

(inkl. Akonto für Heizung und Warmwasser, Betriebskosten)

- **Garagenplatz (optional): € 110,00** monatlich

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Garage (optional), Fernwärme, Fahrradraum

Lage

Die Wohnung befindet sich in **1220 Wien, Donaufelder Straße**, und überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Öffentliche Verkehrsmittel wie **U-Bahn, Straßenbahn und Bus** sind rasch erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Universitäten sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien und Berufstätige.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer

Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

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 <3.000m
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