

**Familientraum in Kargan: Erstbezug, 113 m², perfekte
Raumaufteilung & Terrasse!**



Objektnummer: 4044

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 118
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.380,00 €
Kaltemiete (netto)	985,20 €
Kaltemiete	1.254,55 €
Betriebskosten:	223,52 €
USt.:	125,45 €
Provisionsangabe:	

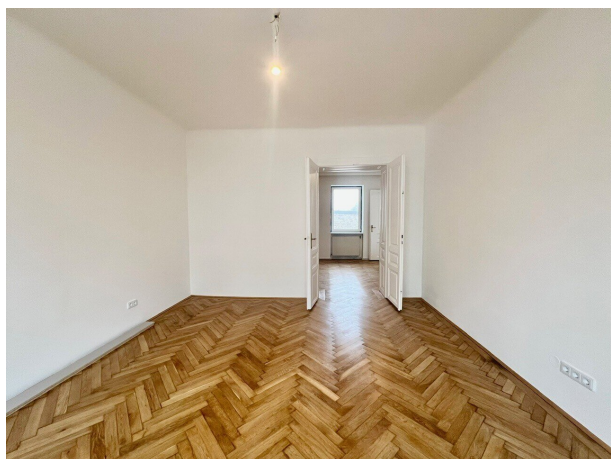
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



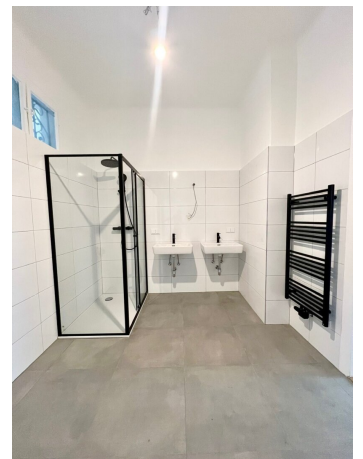
Mag. Nicole Gruber

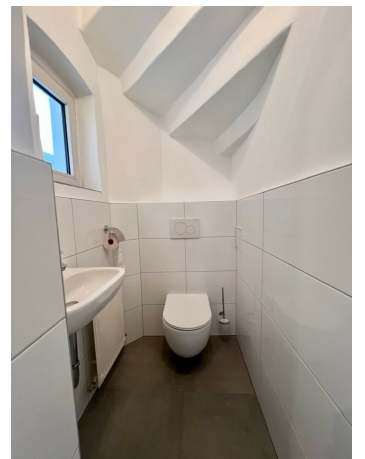
„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Kästenbaumgasse 37 / 2



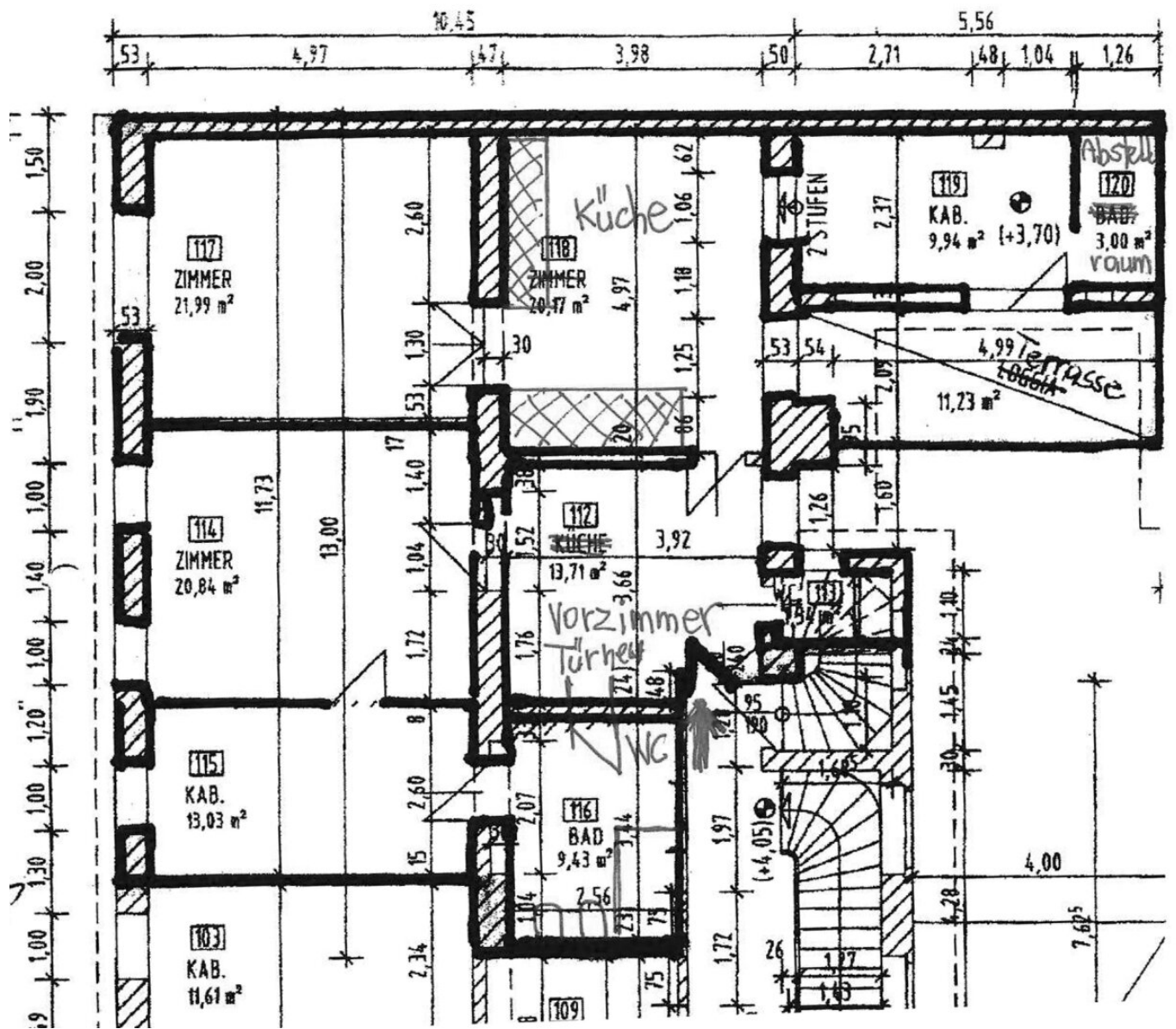












Objektbeschreibung

Erstbezug! Diese neu sanierte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Familienwohnung bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen, familiären Mehrparteienhaus im 1. Stock (ohne Lift) und ist sehr hell. Sie verfügt über eine große, voll ausgestattete Wohnküche, drei Zimmer sowie ein helles Arbeitszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse - perfekt für Homeoffice oder als Rückzugsort. Das moderne Bad mit Dusche, WC und WM-Anschluss, ein zusätzliches Gäste-WC, ein Abstellraum sowie ein großzügiger Vorraum runden das Raumangebot ideal ab. Durch die durchdachte, zentral begehbare Aufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien, die ein modernes Zuhause mit viel Komfort suchen. Ein schöner Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Wir weisen höflich darauf hin, dass bei Anmietung ein Gehaltsnachweis der letzten drei Monate, eine Einkommensteuererklärung oder, bei keinem eigenen Einkommen (z.B. Studenten), eine Bürgschaftserklärung vorgelegt werden muss. Mit Ausnahme von Kleintieren wie Ziervögeln, Zierfischen oder kleinen Schildkröten in artgerechter Zahl ist die Haltung von Tieren, insbesondere Hunden, im Mietgegenstand nicht erlaubt. Der Hof darf nicht mitbenutzt werden. Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese schöne Wohnung jederzeit sehr gerne.

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 <175m

Apotheke <475m

Klinik <2.200m

Krankenhaus <3.400m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <1.150m

Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <75m

Post <600m

Polizei <475m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap