

**Moderne 2 Zi Wohnung mit großen Garten - nahe U1
Kagraner Platz**



Objektnummer: 271545174

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am langen Felde
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,85 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,06 m ²
Heizwärmebedarf:	26,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.009,88 €
Kaltmiete (netto)	821,66 €
Kaltmiete	918,07 €
Betriebskosten:	96,41 €
USt.:	91,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

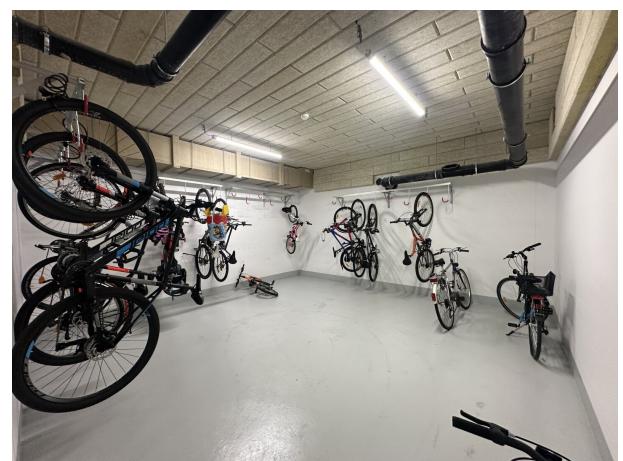
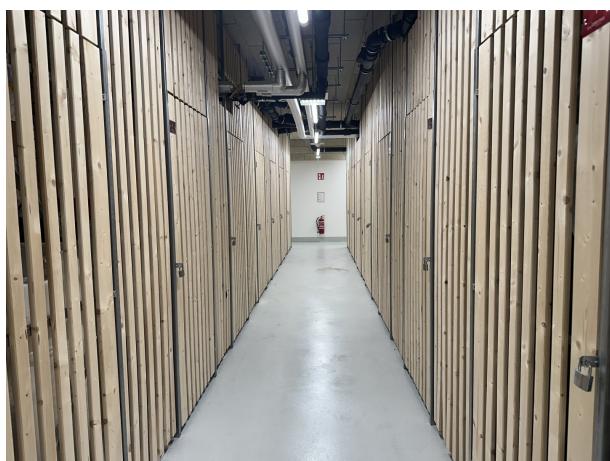
Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried









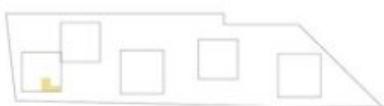




AM LANGEN FELDE 75 | 1220 WIEN | STIEGE 1

ERDGESCHOSS

↗ NORDEN



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** sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die hier angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über ca. 42 m² Wohnfläche sowie einen Garten mit Terrasse.

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.

Der **Mietpreis** für den PKW-Stellplatz beläuft sich auf EUR 102,00 inkl. BK und USt.

Kosteninformation:

Kaltmiete pro Monat: EUR 1.009,88 (inkl. Betriebskosten und USt.)

Warmmiete pro Monat: EUR 1.099,00 (inkl. Warmwasser, Heizkosten u. USt.)

Die abgebildeten Fotos des Gartens dienen als Beispiel und wurden mit KI erstellt.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap