

# MODERNE VOLL MÖBLIERTE BALKONWOHNUNG NAHE U1 KAGRANER PLATZ



**Objektnummer: 11151**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.248,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.386,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,00 €
<b>USt.:</b>	13,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

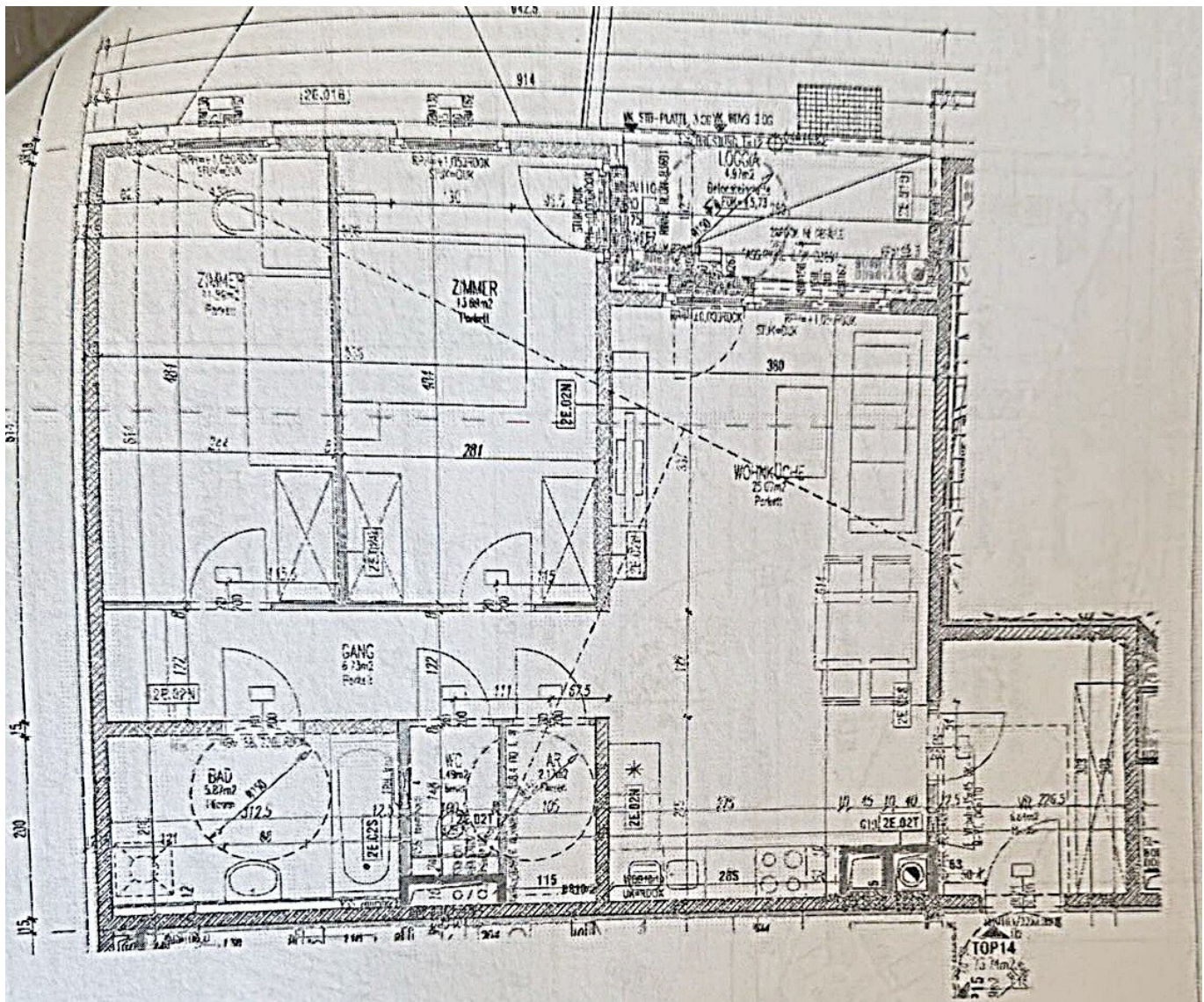


**Erwin Barborik**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH







# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten zur Balkonwohnung

- ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer,
- geräumiges Vorzimmer
- 2. Stockwerkslage mit Balkon zur Straße
- barrierefreier Zugang und Lift
- Verfliester Küchenbereich, Bad und WC (mit Handwaschbecken)
- vollständige Möblierung in Miete inbegriffen (Kühlkombination & Waschmaschine)
- Fußbodenheizung
- Fahrradabstellraum, kein Kellerabteil und PP

## Objektbeschreibung

Ab sofort kann diese moderne und komplett möblierte (barrierefreie) Balkonwohnung mit **3 Zimmern** und ca. **75m<sup>2</sup>** Wohnfläche angemietet werden. Sie befindet sich im **2. Liftstock** in einem neu errichteten, modernen Gebäude. Sie betreten die Wohnung und befinden sich in einem geräumigen Vorzimmer von wo es direkt in die Wohnküche mit den anschließenden Zimmern geht. An das Wohnzimmer schließt ein Balkon mit 5m<sup>2</sup> an. Linksseitig des Korridors befinden sich ein Bad, ein WC und ein Abstellraum, rechtsseitig ein Schlafzimmer und ein Kabinet.

Die Wohnung ist gut für Einzelpersonen, eine junge Familie oder für Personen mit Zeitverträgen bewohnbar.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Wasser, Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

## **Monatliche Gesamtbelastung**

€ 1400,00 Miete inkl. Betriebskosten

## **Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.**

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 <3.500m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap