

**AB JUNI: Einziehen und wohlfühlen: 2 Zimmer mit
sonnigen Balkon**



Screenshot 2025-01-17 091720

Objektnummer: 4724/13909

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	973,44 €
Kaltmiete (netto)	686,72 €
Kaltmiete	807,49 €
Betriebskosten:	120,77 €
Heizkosten:	71,00 €
USt.:	94,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

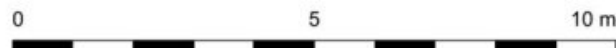
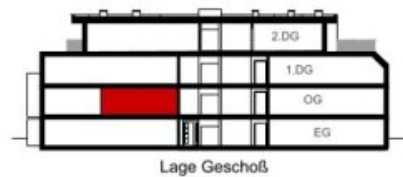
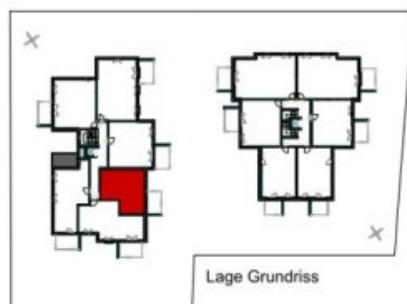
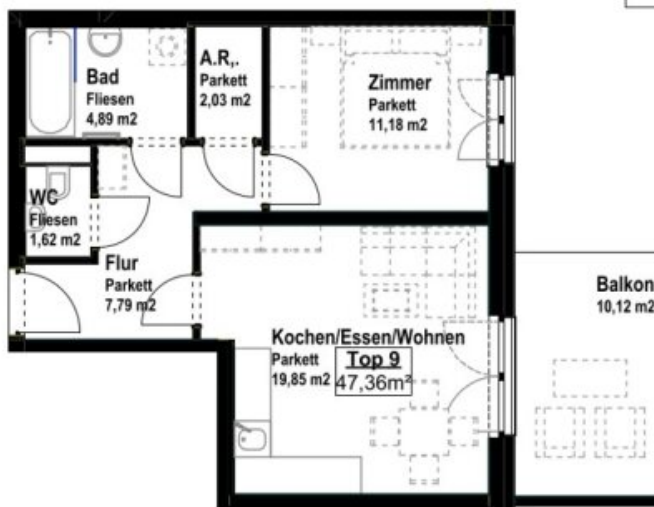
OPTIN Immobilien GmbH







Top Nr.:	9
Geschoss:	OG
Nutzfläche:	47,36m ²
Balkon:	10,12m ²



Stand: 09.10.2019

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr \pm 3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen vorbehalten
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlichen
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Objektbeschreibung

Attraktive Wohnlage in der Donaustadt

Die errichtete Wohnhausanlage in der Benjowskigasse 44-46 bietet modernes Wohnen in einer ruhigen Seitenstraße der Groß-Enzersdorfer-Straße, mitten im Herzen des 22. Bezirks von Wien. Das Projekt besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Gebäuden, die durch zeitgemäße Architektur und funktionale Gestaltung überzeugen.

Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.700 m² bietet die Anlage Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche. Die Gebäude wurden nach modernen Standards errichtet und bieten durchdachte Grundrisse sowie hochwertige Materialien und Ausstattung.

Die Benjowskigasse liegt in einem beliebten Wohngebiet mit einer guten Balance zwischen urbanem Flair und grüner Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, sodass die Anlage sowohl für Familien als auch für Singles oder Paare eine ideale Wahl darstellt.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap