

**Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon provisionsfrei - nahe  
U1 Kagraner Platz**



**Objektnummer: 271545922**

**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
Nutzfläche:	44,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	723,91 €
Kaltmiete	824,04 €
Betriebskosten:	100,13 €
Heizkosten:	80,10 €
USt.:	94,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

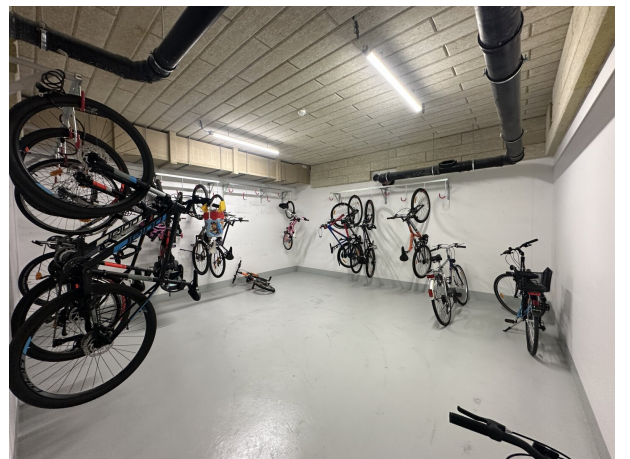
### Team Miete

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

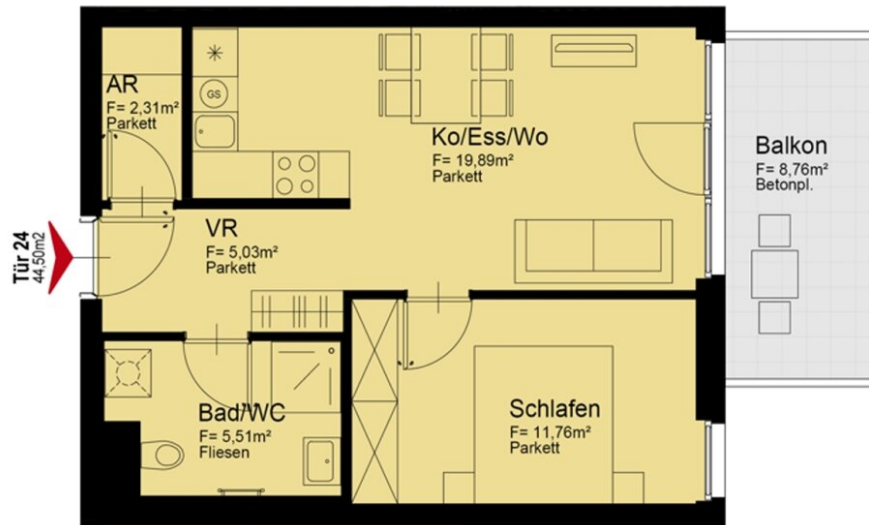
T +43 664 1607111

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









AM LANGEN FELDE 75 | 1220 WIEN | STIEGE 5

**3. OBERGESCHOSS**

→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 4. Stock eines Neubaus in einer gefragten Wohngegend. Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen großen Balkon.

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:**

**Kaltniete pro Monat:** EUR 906,44 € (inkl. Betriebskosten und USt.)

**Warmmiete pro Monat:** EUR 999,00 (inkl. Warmwasser, Heizkosten u. USt.)

**Die abgebildeten Fotos dienen als Beispiel. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.**

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 Doppelmaklers – 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