

**Ab Oktober: möblierte und klimatisierte
2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse!**



Objektnummer: 4088

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m ²
Gesamtfläche:	52,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	992,08 €
Kaltmiete	1.085,64 €
Betriebskosten:	93,56 €
USt.:	14,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

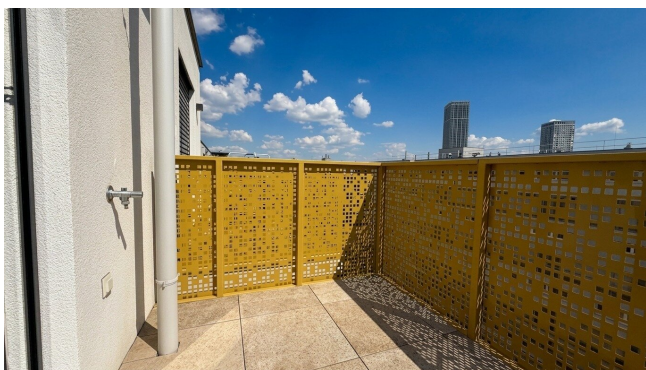
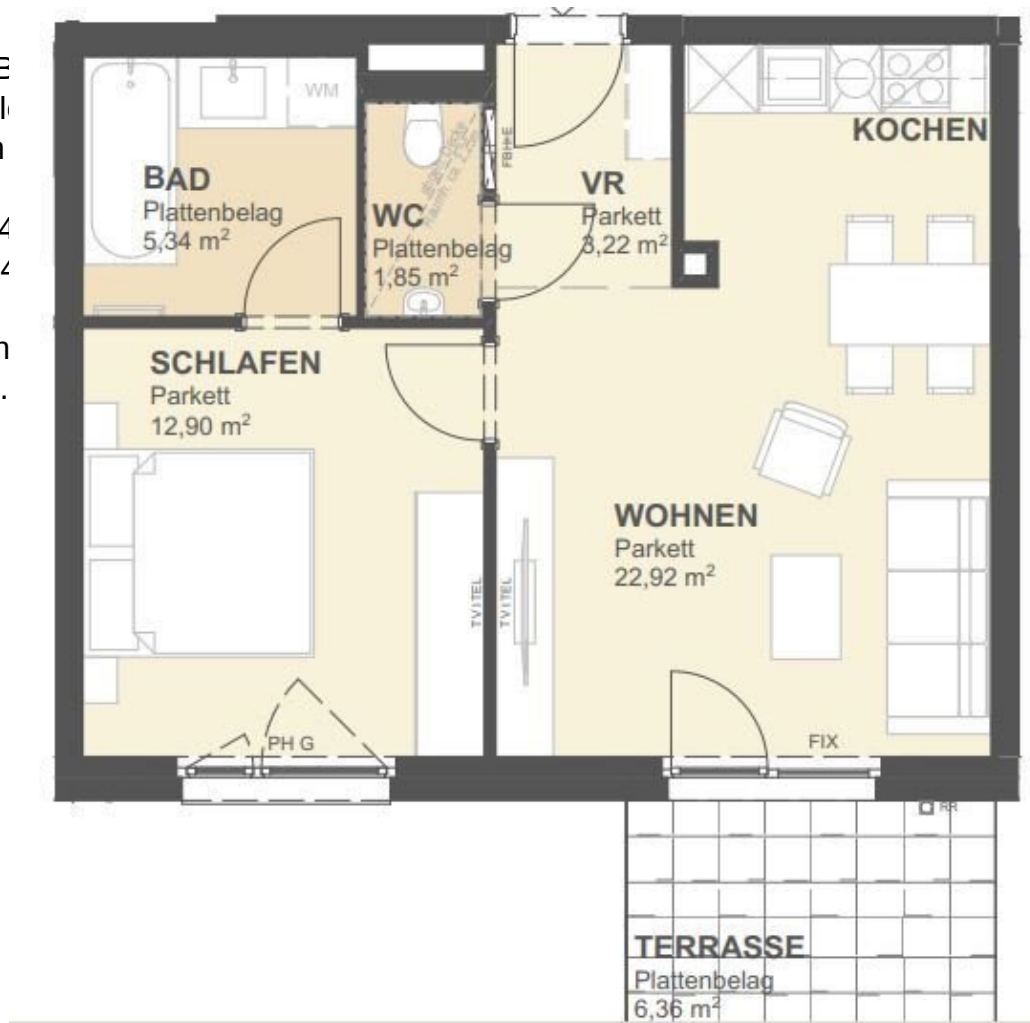


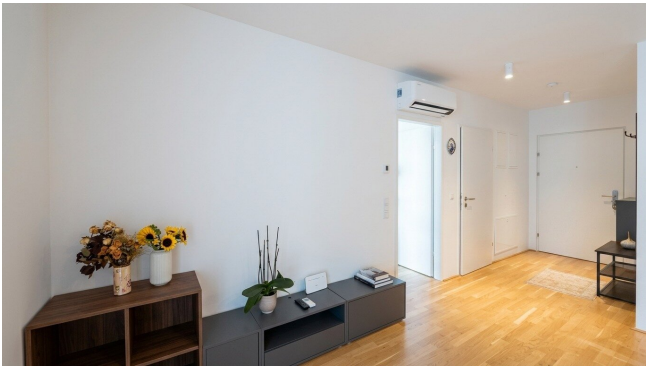
Radisa Paunovic

PR-IMMOE
Rudolf-Zell
1230 Wien

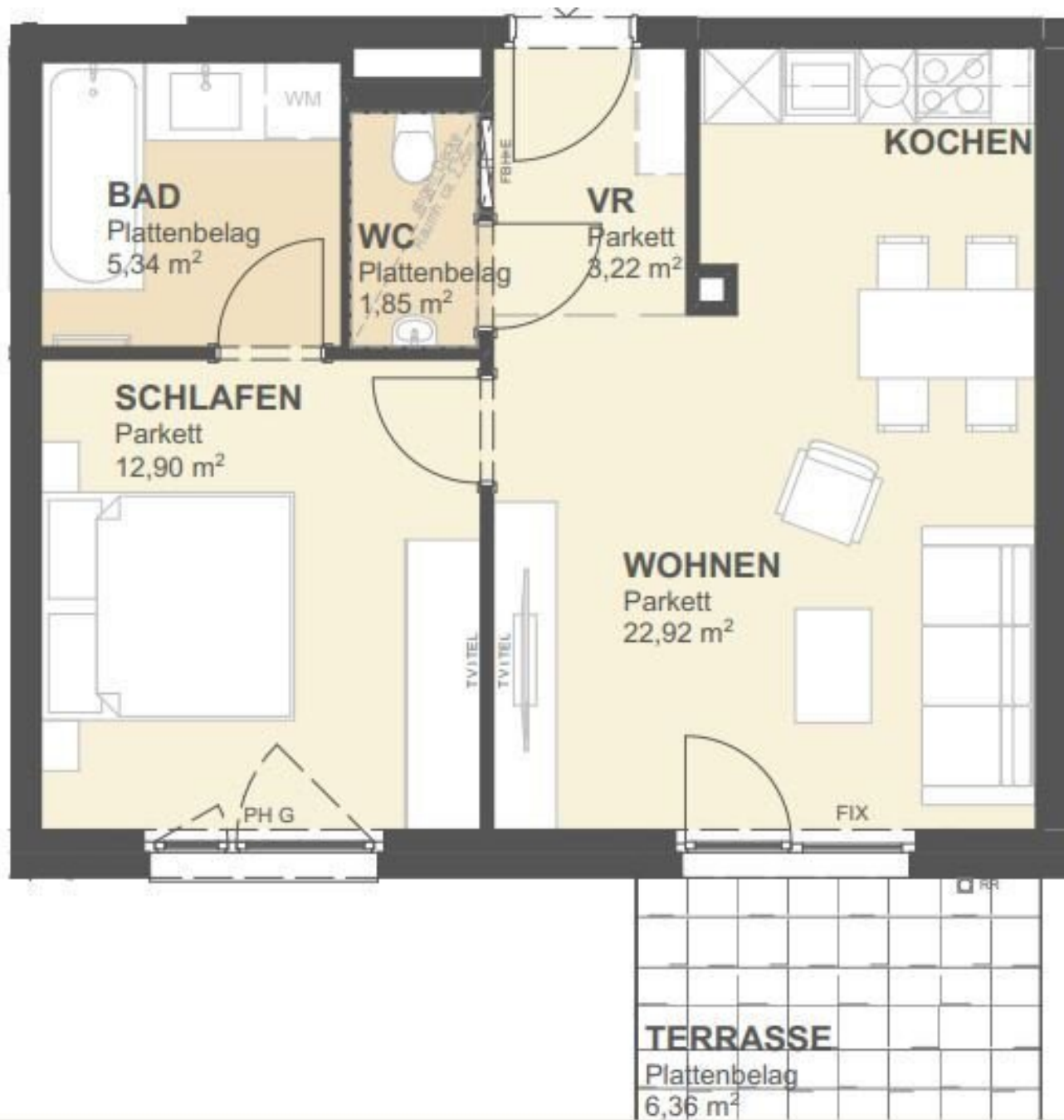
T 0664-404
H +43 / 664

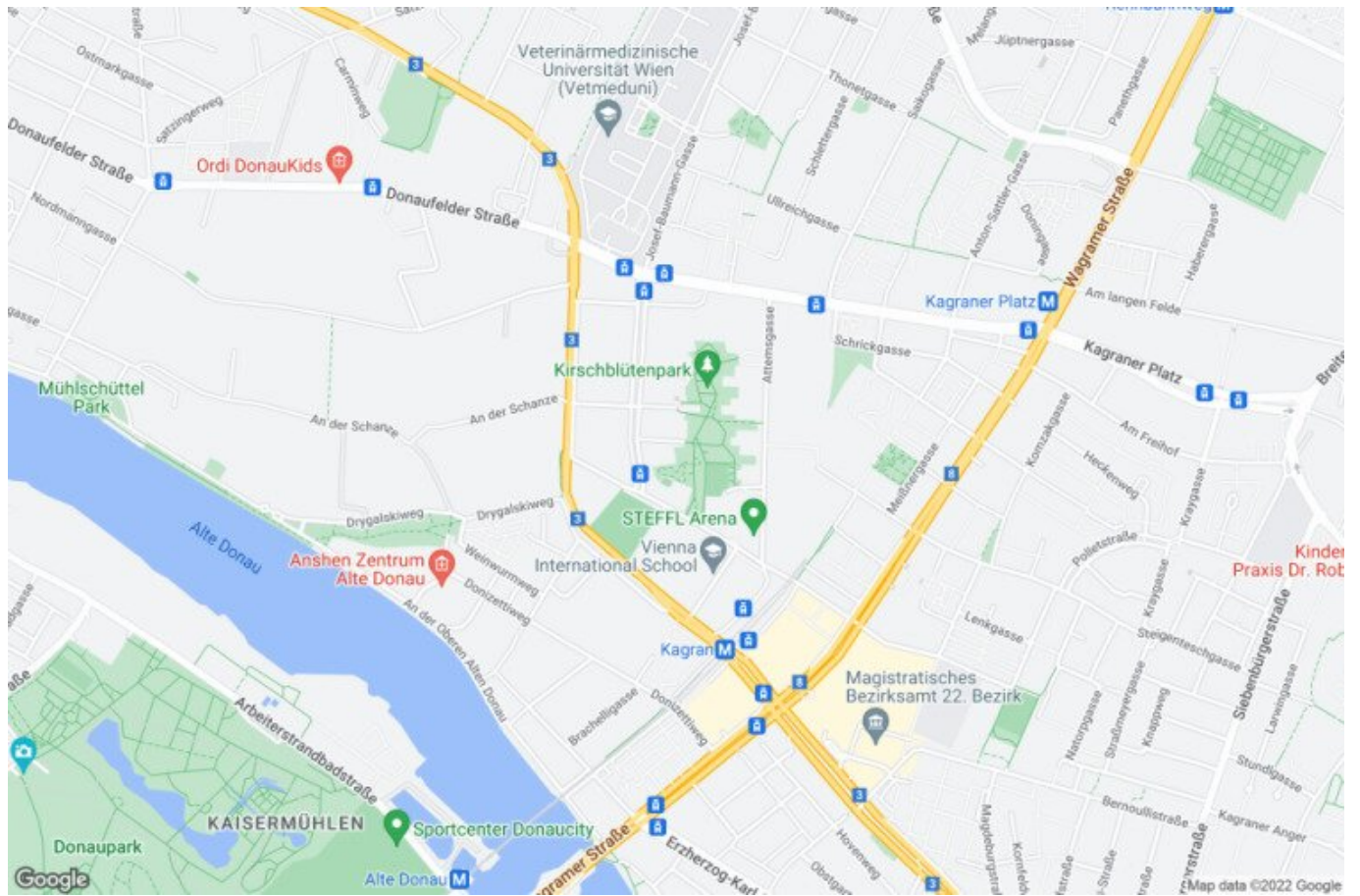
Gerne steh
Verfügung.











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine neuwertige und gut geschnittene 2 Zimmer - Wohnung mit Terrasse im höheren Liftstock!

Profitieren Sie vom zeitgemäßem Komfort, Energieeffizienz und der tollen Ausstattung!

Die Wohnung ist zeitgemäß möbliert und sehr gut ausgestattet. Sie hat ca. 46 m² an Wohnfläche plus Terrasse ca. 6,4 m². Vermietet wird ab Oktober / Mitte Oktober möbliert und mit allen Geräten, sowie Lampen. In beiden Zimmern steht jeweils ein Klimagerät zur Verfügung.

Es erwartet Sie eine komplett ausgestattete Wohnküche mit allen Geräten mit Zugang zur sonnigen Terrasse mit ca. 6,4 m², ein anliegendes Schlafzimmer mit Zugang zum Bad mit Wanne, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss. Gleich beim Eingang befindet sich die separate Toilette mit Handwaschbecken. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet: Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler. Die Zimmer sind mit schönem Parkett verlegt worden. Der Vorraum bietet genug Platz für eine Garderobe an. Kabel und Internetanschlüsse vorhanden. Das Badezimmer und WC sind auch sauber verflies und modern verglast. Die Freifläche (Garten) lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ausstattung:

Neubau: Fertigstellung im 2025;

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse;

durchdachter Grundriss;

hochwertige Ausstattung;

zwei Klimageräte;

Fußbodenheizung; Fernwärme; PV-Anlage am Dach;

elektrisch bedienbare Außenjalousien;

Video-Gegensprechanlage;

Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung);

Kabel- / Tv- und Internet-Anschlüsse;

Eichenparkett im Wohn- und Schlafzimmer;

Fliesen im Bad und WC;

Möbel: komplett möbliert;

Hausanlage:

Eingangsfoyer, Garage, Waschküche, Müllräume, Fahrradabstellräume, KIWA / Fahrradraumraum, Fahrradabstellplätze im Hofbereich, Kleinkinderspielfeld, Kinder- und Jugendplatz.

Der Lift, sowie der begrünte Innenhof mit dem Kleinkinder- und Jugendplatz (Freibereiche) können von den Bewohnern mitbenutzt werden.

Heizwärmebedarf: 23,3 kWh/m²a, Heizwärmeklasse (HWB): B, fGEE: 0.74, fGEE Klasse: A

Lage:

Zwischen der Alten Donau und dem Kirschblütenpark liegt dieses hochwertige Neubauprojekt, das alle Merkmale eines idealen Standortes für eine Work-Life-Balance vereint. Die Lage hat eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Anlage liegt nur wenige Minuten von der alten Donau und dem Kirschblütenpark entfernt, sozusagen im Zentrum Kagrans. Die ideale Verkehrsanbindung durch die U1 sowie den Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 garantieren ein schnelles Vorankommen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung sind z. B. im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben gegeben. Die ausgezeichnete Infrastruktur, sowie die öffentliche Verkehrsanbindung und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bieten eine ideale

Ausgangsbasis für ein sicheres und langfristiges Wohnen im Zentrum von Kagran. Die Lage zwischen Alter Donau und Kirschblütenpark zählt zu den nachgefragten Stadtentwicklungsgebieten Wiens.

Konditionen:

Mietdauer: 3 Jahre; **Mietbeginn:** ab 01.10.2026

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; **Kündigungsfrist:** 3 Monate

Gesamtmonatsmiete (Mietentgelt inkl. Betriebskosten, Lift und USt.): € 1.100, --

Kaution: € 4.000, — // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl. 20% MwSt.

Fernwärme (Heizung und Warmwasser), sowie der **Strom** werden auf den Mieter umgemeldet und sind nicht inkludiert.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap