

**Perfekter Grundriss, starke Lage - 2 Zimmer bei U1
Kagraner Platz**



Objektnummer: 7485/298

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klenaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	876,72 €
Kaltmiete	990,00 €
Betriebskosten:	113,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

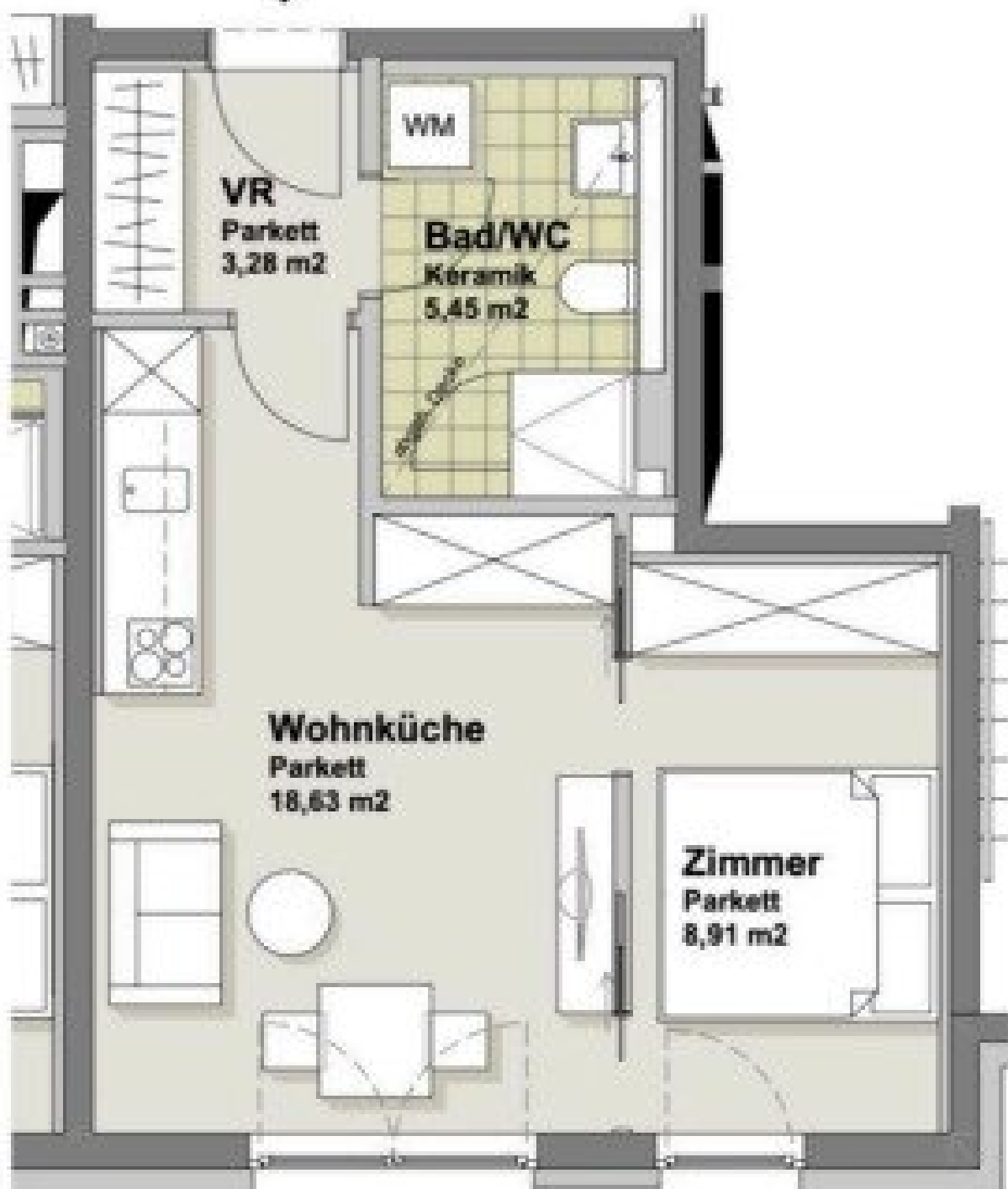


Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien







Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit perfektem Grundriss nahe der U1

Diese optimal geplante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2021.

Auf ca. 37 m² bietet sie eine überraschend klare Raumaufteilung: einen kleinen Vorraum, ein Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC, eine offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche sowie ein separates, kompaktes Schlafzimmer.

Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot.

Die rund 18 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen.

Dank des durchdachten Grundrisses wird jeder Quadratmeter effizient genutzt – ideal für Singles, Paare und Internationals, die ein modernes Zuhause mit guter öffentlicher Anbindung suchen.

Zur Ausstattung zählen Fußboden- bzw. Zentralheizung, außenliegender elektrischer Sonnenschutz, Isolierverglasung, hochwertige Materialien und ein Personenaufzug.

Küche und Bad sind bereits ausgestattet.

Lage & internationale Anbindung

Die Wohnung liegt in der Klenaugasse 11, unweit des Kagraner Platzes.

Die U1-Station ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur Wiener Innenstadt sowie zur Station Kaisermühlen-VIC mit UNO-City/Vienna International Centre.

Auch die Vienna International School befindet sich im 22. Bezirk und ist gut erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Apotheke, Banken und Cafés befinden sich in der Umgebung.

Das Donau Zentrum ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Straßenbahn und Bus liegen jeweils ca. 175 m, die U-Bahn ca. 375 m und der Bahnhof ca. 400 m entfernt.

Jetzt Anfrage senden und Besichtigungstermin vereinbaren.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap