# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Kaisermühlen!




**Objektnummer: 5354/2021559**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 44,11 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,50 |
| **Gesamtmiete** | 790,45 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 600,00 € |
| **Kaltmiete** | 730,45 € |
| **Betriebskosten:** | 130,45 € |
| **USt.:** | 60,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Mages**

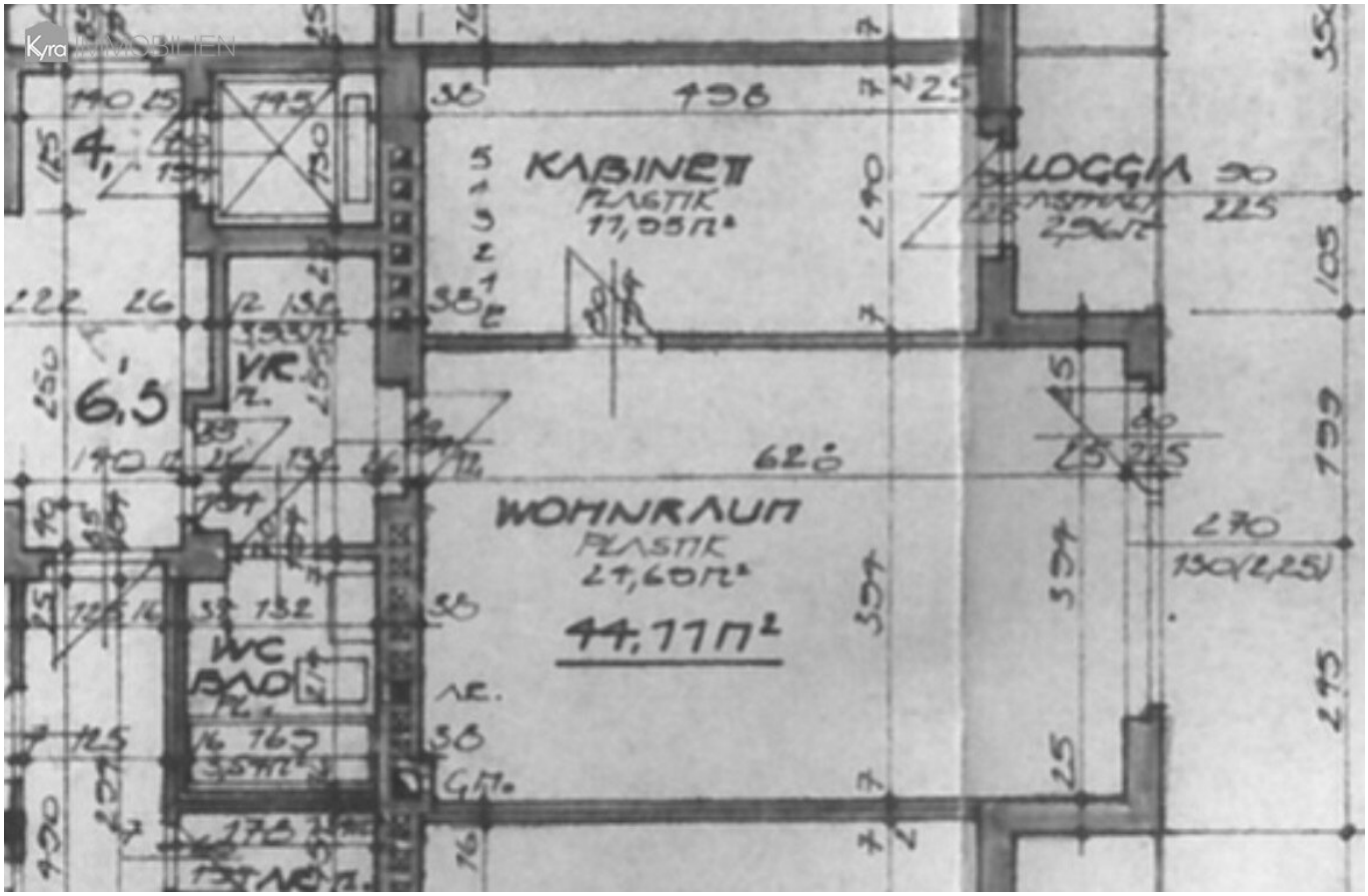
Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107/2/208
1220 Wien










KABINETT
PLASTIK
11,05m²
LOGGIA
WOHNRAUM
PLASTIK
24,60m²
44,77m²
6,5
WC
BAD

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit einer praktischen Raumaufteilung und einer attraktiven Lage. Auf rund 44,11 m² erwartet Sie ein Zuhause, das sich ideal für Singles oder Paare eignet – ebenso wie für alle, die eine gut erreichbare Wohnung mit gemütlichem Freiraum suchen.

Der Wohnbereich lädt zum Entspannen und Zusammensein ein. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag. Das Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort, während die gepflegte Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden für eine wohnliche und zugleich pflegeleichte Atmosphäre sorgt. Die Beheizung erfolgt über Gas.

Ein besonderes Plus ist der Außenbereich: Die Loggia bietet zusätzlichen Platz zum Durchatmen und Verweilen. Dank der Ausrichtung nach Südwesten können Sie hier die Nachmittags- und Abendstunden besonders angenehm genießen – ob bei einer kleinen Auszeit nach der Arbeit oder einem entspannten Frühstück am Wochenende.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein WC. So verbindet die Wohnung die wesentlichen Ausstattungsmerkmale für komfortables Wohnen auf kompakter Fläche.

Auch die Lage überzeugt durch ihre alltagstaugliche Infrastruktur. Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten befinden sich in der Nähe. Supermarkt und Bäckerei sind ebenfalls gut erreichbar und erleichtern die täglichen Besorgungen. Für Ihre Mobilität stehen eine Busanbindung sowie ein Autobahnanschluss zur Verfügung.

Wenn Sie eine gepflegte Wohnung mit zwei Zimmern, praktischer Ausstattung und einem sonnigen Außenbereich in Wien-Donaustadt suchen, könnte dieses Zuhause genau das Richtige für Sie sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap