Möblierte 2-Zimmer-Wohnung inkl. Garagenstellplatz



Objektnummer: 4237

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,09 m²
Nutzfläche:	54,00 m²
Gesamtfläche:	59,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.221,28 €
Kaltmiete	1.338,30 €
Betriebskosten:	117,02 €
USt.:	11,70 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

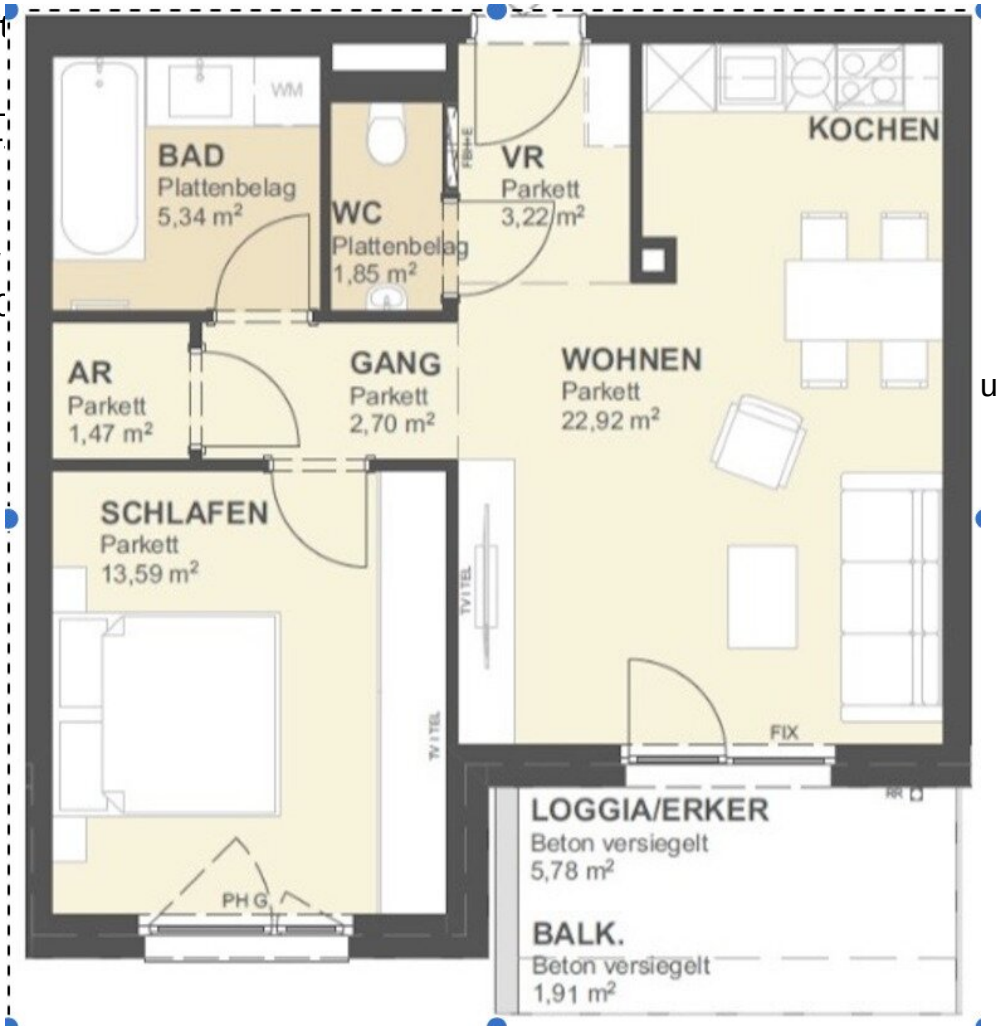


Marissa Stif

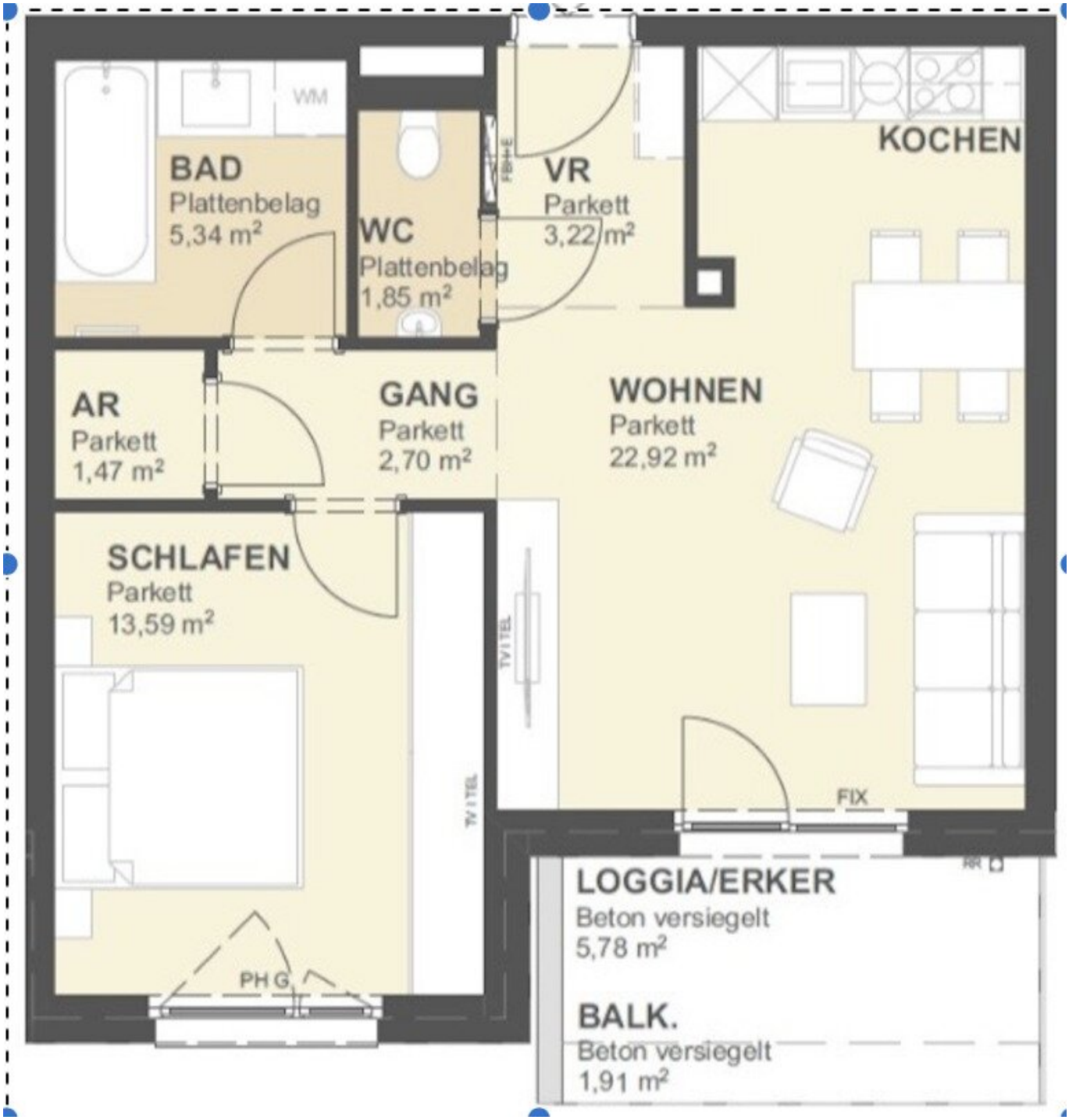
PR-IMMOBIL
Rudolf-Zeller
1230 Wien

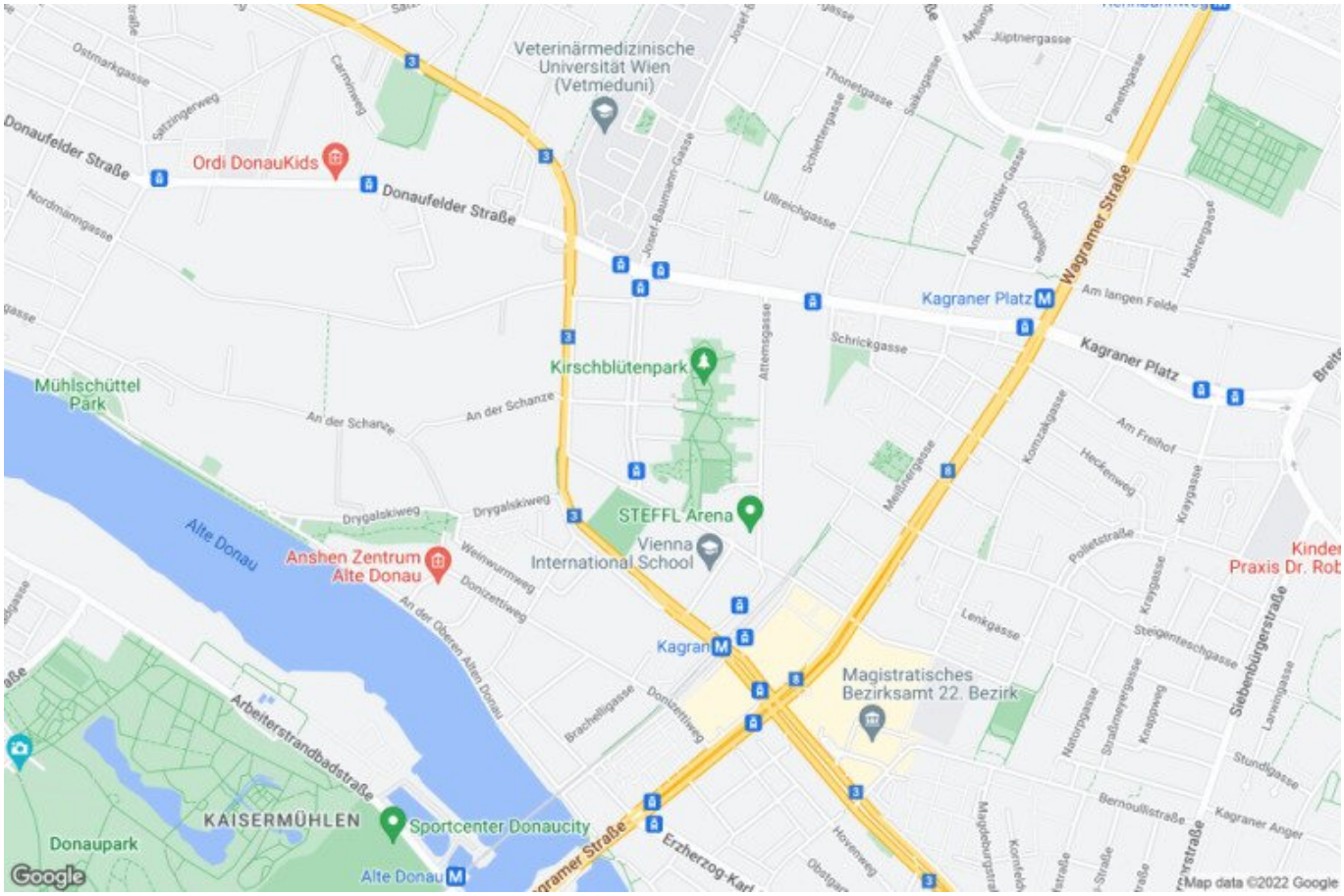
T +43 / 676 /
H 0676 / 59 0

Gerne stehe ur Verfügung.






BAD
Plattenbelag
5,34 m²
WM
WC
Plattenbelag
1,85 m²
FB+E
VR
Parkett
3,22 m²
KOCHEN
AR
Parkett
1,47 m²
GANG
Parkett
2,70 m²
WOHNEN
Parkett
22,92 m²
SCHLAFEN
Parkett
13,59 m²
TV I TEL
TV I TEL
FIX
RR
LOGGIA/ERKER
Beton versiegelt
5,78 m²
PH G
BALK.
Beton versiegelt
1,91 m²


Veterinärmedizinische Universität Wien (Vetmeduni)
Ordi DonauKids
Donaufelder Straße
Kagraner Platz
Wagramer Straße
Kirschblütenpark
Mühlschüttel Park
An der Schanze
Alte Donau
Drygalskiweg
STEFFL Arena
Vienna International School
Anshen Zentrum Alte Donau
Kagran
Magistratisches Bezirksamt 22. Bezirk
Arbeiterstrandbadstraße
KAISERMÜHLEN
Sportcenter Donaucity
Donaupark
Alte Donau
Erzherzog-Karl
Google
Map data ©2022 Google

Objektbeschreibung

Neuwertig und gut geschnitten:

Teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im höheren Liftstock inkl. Garagenstellplatz

ab Februar 2027!

Diese charmante und gemütliche Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine bereits vorhandene **Teilmöblierung**, die einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Gleich rechter Hand befindet sich das separate WC, welches zusätzlich mit einem Handwaschbecken und praktischen Aufbewahrungsschränken ausgestattet ist.

Geradeaus öffnet sich das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum ca. 9 m² großen Balkon besonders einladend wirkt. Der Wohnbereich verfügt über eine integrierte Wohnküche und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Vom Vorraum aus gelangen Sie rechter Hand in den anschließenden Gang. Hier befinden sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einer Waschmaschine sowie einem Badezimmerschrank ausgestattet ist, und ein praktischer Abstellraum. Das Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 13 m² bietet ausreichend Platz und ist bereits mit einem Doppelbett sowie einem großzügigen Kleiderschrank möbliert.

Die Wohnung wird teilmöbliert und inklusive des vorhandenen Inventars vermietet.

Dieses umfasst neben der Schlafzimmermöblierung auch

- ein L-förmiges Sofa,
- einen Couchtisch,

- ein Bücherregal sowie
- ein TV-Lowboard im Wohnzimmer
- Im Essbereich: ein Esstisch mit vier Esszimmerstühlen
- Auch die Waschmaschine, der Badezimmerschrank sowie zwei zusätzliche Aufbewahrungsschränke im WC sind im Mietumfang enthalten

Die monatliche Miete beträgt € 1.350,– und beinhaltet sowohl die teilmöblierte Wohnung als auch den Garagenstellplatz.

Die Kosten für Heizung und Strom sind nicht inkludiert und werden gesondert verrechnet.

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 Bedarfes, 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 ab 01.02.2027

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

Gesamtmonatsmiete (Mietentgelt inkl. Betriebskosten, Lift, Garagenstellplatz und USt.): **€ 1.350,--**

Die Kosten für **Heizung, Kaltwasser, Abwasser, Warmwasser (Fernwärme)** und **Strom** sind nicht inkludiert und werden gesondert verrechnet.

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

provisionsfrei für den Mieter!

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: stifter@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

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 <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap