

**???????Charmante Garconniere in zentraler Lage von
Kagran Nähe U1**



Wohnküche

Objektnummer: 2003/10114

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,36 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Gesamtmiete	633,84 €
Kaltmiete (netto)	485,00 €
Kaltmiete	579,14 €
Betriebskosten:	61,96 €
USt.:	54,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien



kubic₉k
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%











Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

--	--	--

Objektbeschreibung

Diese gemütliche Garconniere mit ca. 30 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in Kagran – ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- ? Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile
- ? Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- ? Separater Vorraum und praktischer Abstellraum
- ? Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung

Im November 2019 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Die Böden sind mit Laminat ausgestattet, das Badezimmer ist modern verflieset. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Hauszentralheizung mittels Fernwärme.

Die angegebene Miete beinhaltet bereits die Betriebskosten. Die Kosten für Fernwärme (Warmwasser, Heizung ca. EUR 130,-) und Strom (ca. EUR 30,-) werden verbrauchsabhängig separat verrechnet.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung ist **straßenseitig** ausgerichtet und bietet daher keine **Ruhelage**.

Für den hochwertigen Wandverbau wird von der Vormieterin eine **Ablöse in Höhe von EUR 500,-** verlangt.

Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!

Es besteht auch die Möglichkeit zur Anmietung einer Garage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.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.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap