

Inserat ID: 157855

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1135.46€

Straße: Schrottensteingasse

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dolores Markovic

Tel:

dm@mast-immo.at

Wohnfläche: 54m<sup>2</sup>

### **\*Erstbezug!\* Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit 11qm Loggia!**



#### Beschreibung:

Zur Miete gelangt eine großzügige 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Seitenlage beim Kagraner Platz. Die Wohnung ist in den Innenhof ausgerichtet und verfügt über eine 11 qm große Loggia.

#### Highlights der Liegenschaft:

Echtholzböden in den Wohnräumen

keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen  
3-fach verglaste Kunststofffenster weiß mit Alu-Deckschale außen  
Außenliegender Sonnenschutz - Rollläden  
Schließanlage  
Personenaufzug  
Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme  
Fußbodenheizung

Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße am Kagraner Platz gelegen, bietet das Gebäude eine harmonische Verbindung zwischen urbaner Nähe und entspannter Atmosphäre. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Kagraner Platz, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Netz darstellt. Die Nähe zum Donauzentrum macht Besorgungen und Erledigungen zum Kinderspiel.

Darüber hinaus ist die Nähe zur Alten Donau ein unschlagbares Highlight. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt können Bewohner die malerische Schönheit des Gewässers genießen. Ob zum Schwimmen, Bootfahren oder einfach nur zum Entspannen am Ufer? Die Alte Donau bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Diese idyllische Oase bildet einen willkommenen Kontrast zur Hektik des städtischen Lebens und lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept.

Details Wohnung Top 32:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 11 m<sup>2</sup> große Loggia.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Wohnküche ca. 25,28 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 11,74 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 11,02 m<sup>2</sup>  
Vorraum ca. 6,01 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 5,41 m<sup>2</sup>  
Separate Toilette ca. 1,78 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 3,90 m<sup>2</sup>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;250m  
Krankenhaus &lt;3.250m  
Kinder &lt;250m  
Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum

&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;250mBank &lt;250mPost &lt;500mPolizei  
&lt;1.000mVerkehrBus &lt;250mU-Bahn &lt;250mStraßenbahn  
&lt;250mBahnhof &lt;250mAutobahnanschluss &lt;1.750mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 54m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 25.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1135.46€

Nebenkosten: 140.14€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Markovic

E-Mail: dm@mast-immo.at