

Inserat ID: 233813

erstellt am : 08.07.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1085.64€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 46.23m²

Grundfläche: 52.5m²

Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Ab Oktober: möblierte und klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse!



Zur Vermietung gelangt hier eine neuwertige und gut geschnittene 2 Zimmer - Wohnung mit Terrasse im höheren Liftstock!

Profitieren Sie vom zeitgemäßem Komfort, Energieeffizienz und der tollen Ausstattung!

Die Wohnung ist zeitgemäß möbliert und sehr gut ausgestattet. Sie hat ca. 46 m² an Wohnfläche

plus Terrasse ca. 6,4 m². Vermietet wird ab Oktober / Mitte Oktober möbliert und mit allen Geräten, sowie Lampen. In beiden Zimmern steht jeweils ein Klimagerät zur Verfügung.

Es erwartet Sie eine komplett ausgestattete Wohnküche mit allen Geräten mit Zugang zur sonnigen Terrasse mit ca. 6,4 m², ein anliegendes Schlafzimmer mit Zugang zum Bad mit Wanne, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss. Gleich beim Eingang befindet sich die separate Toilette mit Handwaschbecken. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet: Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler. Die Zimmer sind mit schönem Parkett verlegt worden. Der Vorraum bietet genug Platz für eine Garderobe an. Kabel und Internetanschlüsse vorhanden. Das Badezimmer und WC sind auch sauber verflies und modern verglast. Die Freifläche (Garten) lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ausstattung:

Neubau: Fertigstellung im 2025;

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse;

durchdachter Grundriss;

hochwertige Ausstattung;

zwei Klimageräte;

Fußbodenheizung; Fernwärme; PV-Anlage am Dach;

elektrisch bedienbare Außenjalousien;

Video-Gegensprechanlage;

Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung);

Kabel- / Tv- und Internet-Anschlüsse;

Eichenparkett im Wohn- und Schlafzimmer;

Fliesen im Bad und WC;

Möbel: komplett möbliert;

Hausanlage:

Eingangsfoyer, Garage, Waschküche, Müllräume, Fahrradabstellräume, KIWA / Fahrradraumraum, Fahrradabstellplätze im Hofbereich, Kleinkinderspielfeld, Kinder- und Jugendplatz.

Der Lift, sowie der begrünte Innenhof mit dem Kleinkinder- und Jugendspielplatz (Freibereiche) können von den Bewohnern mitbenutzt werden.

Heizwärmebedarf: 23,3 kWh/m²a, Heizwärmeklasse (HWB): B, fGEE: 0.74, fGEE Klasse: A

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 Bedarfs, 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 Kagan. Die Lage zwischen Alter Donau und Kirschblütenpark zählt zu den nachgefragten Stadtentwicklungsgebieten Wiens.

Konditionen:

Mietdauer: 3 Jahre; Mietbeginn: ab 01.10.2026

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate

Gesamtmonatsmiete (Mietentgelt inkl. Betriebskosten, Lift und USt.): ? 1.100, --

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

Fernwärme (Heizung und Warmwasser), sowie der Strom werden auf den Mieter umgemeldet und sind nicht inkludiert.

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: office@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

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

<1.000m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post

<1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 52.5m²
Wohnfläche: 46.23m²

Zimmer: 2
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,
hwbwert: 23.3m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.74m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1085.64€
Kaution: 4000€
Nebenkosten: 93.56€

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa
Nachname: Paunovic
Tel.: +43 / 664 - 4041547
E-Mail: office@pr-immobilien.at