

Inserat ID: 149301

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:838.63€

Straße: Donaufelder Straße

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 47.39m<sup>2</sup>

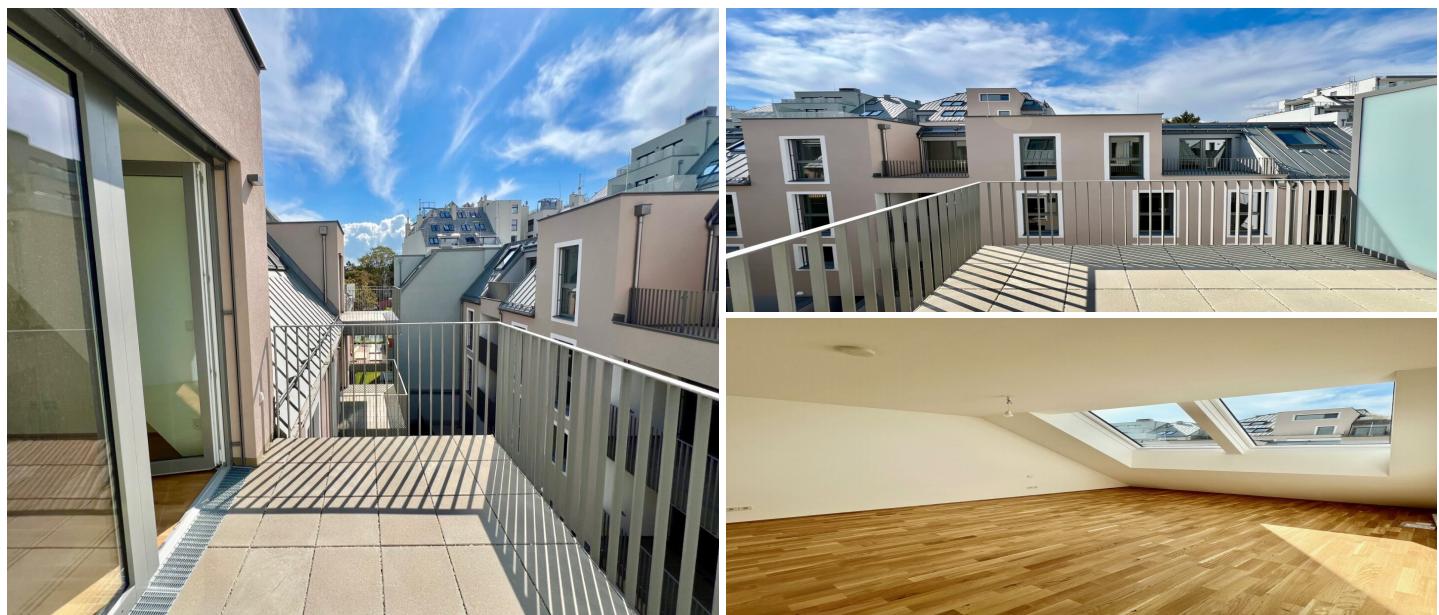
## Kontaktinformationen:

Nicole Gruber

Tel: +43 664 453 10 45

nicole.gruber@aktuell-imm.at

## **Terrassenwohnung nahe U1 Kagraner Platz ? 2 Zimmer, 47m2, Klimaanlage!**



Diese moderne, neuwertige Terrassenwohnung befindet sich in einer 2024 fertiggestellten Wohnanlage in einem ruhigen Hofgebäude im 1. Dachgeschoss ? ein echtes Wohlfühlzuhause in attraktiver Lage! Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumauflteilung und hochwertige Ausstattung. Klimaanlage, elektrische Raffstores sowie Insektengitter sorgen für Komfort zu jeder Jahreszeit.

Wohnfläche: ca. 47?m<sup>2</sup> + Terrasse

Raumaufteilung:

Helles Wohnzimmer mit integrierter, hochwertiger Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse

Schlafzimmer mit großem Fenster

Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Vorraum

Zusätzlich stehen ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Ausstattung & Energie:

Besonderer Wert wurde auf Energieeffizienz gelegt:

Beheizung über eine umweltfreundliche Sole-Wärmepumpe mit Erdwärme, Warmwasserbereitung über eine Photovoltaikanlage.

Garagenplatz:

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf um ??100,??/?Monat angemietet werden.

Verfügbarkeit & Besichtigung:

Die Wohnung ist derzeit noch bis 31.07. vermietet. Besichtigungen sind jedoch bereits jetzt nach Vereinbarung möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 Doppelmaßlers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt &lt;100m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;2.800m Krankenhaus &lt;2.775m Kinder & Schulen Schule &lt;325m Kindergarten &lt;175m Universität &lt;525m Höhere Schule &lt;550m Nahversorgung Supermarkt &lt;275m Bäckerei &lt;600m Einkaufszentrum &lt;925m Sonstige Geldautomat &lt;575m Bank &lt;575m Post &lt;725m Polizei &lt;850m Verkehr Bus &lt;75m U-Bahn &lt;600m Straßenbahn &lt;75m Bahnhof &lt;600m Autobahnanschluss &lt;2.175m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 47.39m<sup>2</sup>

hwbwert: 26m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

hwbklaasse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 838.63€

Nebenkosten: 110.58€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Gruber

Tel:: +43 664 453 10 45

E-Mail: nicole.gruber@aktuell-imm.at