



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150184

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1230.91€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 57.72m<sup>2</sup>

Grundfläche: 64m<sup>2</sup>

## **Eugen-Bormann-Gasse: 2-Zimmer-Neubau mit Terrasse und Garagenstellplatz inklusive!**



Zur Vermietung ab 01.06.2025 gelangt diese 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz inklusive!

Es erwartet Sie ein exklusives und qualitativ hochwertiges Wohnen mit einer Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen!

Die Wohnung bietet modernen Wohnkomfort mit einer Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit zusätzlichen 6 m<sup>2</sup>. Die Wohnlage ist ideal gelegen, nur 2 Gehminuten von der U-Bahn entfernt

und bietet eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Aufenthaltsraum / Spielraum / Hobbyraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Kinderspielplatz im Hof, etc. zur Verfügung.

Eckdaten: ?

2 Zimmer Wohnung mit 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche ?

Vorraum, Bad mit Wanne, separates WC, Abstellraum

Wohnküche und Schlafzimmer sind separat begehbar ?

Terrasse mit Holzlattenrost, ca. 6 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenparkplatz inkludiert

Gemeinschaftsräume: Waschküche, Aufenthaltsraum, Fahrradraum, Kinderspielplatz ?

Ausstattung und Energieeffizienz: ?

Die Wohnung ist neuwertig und bietet eine hochwertige Ausstattung, einschließlich einer maßgefertigten Einbauküche. ?

Der Energieausweis zeigt eine hohe Energieeffizienz mit einem HWB von 28,02 kWh/m<sup>2</sup>a. ?

Neuwertiger Zustand, Baujahr 2014

Maßgefertigte Einbauküche mit Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Herd, Geschirrspüler ?

Alle Räume mit Parkett, Bad und WC gefliest

Energieausweis: HWB 28,02 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,91 ?

Garagenstellplatz inkludiert

Markise, Fliegengitter,

Lage und Infrastruktur:?

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Die Lage und Anbindung sind perfekt. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station U1 - Kagraner Platz, die Straßenbahnlinie 26, bzw. zahlreiche Busse: 25A, 26A, 24A, 22A, sowie auch die Nachtbusse: N23, N24, N25. Einkaufen lässt sich im naheliegenden Einkaufszentrum K1 bzw. in nur einer U-Bahn-Station das Donauzentrum mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben. Auch die Donaufelderstraße oder auch die Wagramer Straße bieten jede Menge an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Post, Bank, etc.

U-Bahn-Station in 2 Gehminuten erreichbar ?

Gute Anbindung an Verkehrsmittel und Auto

Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Schulen ?

Top Infrastruktur für Wohn- und Arbeitszwecke

Konditionen:

Beziehbar ab 01.06.2025, Mietdauer 4 Jahre;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Die Gesamtmiete für die Wohnung inklusive Garagenstellplatz, Betriebskosten, Lift und USt. beträgt 1.251 EUR (ohne Heizung und Warmwasser).

Die Kautions beläuft sich auf 4.000,-- EUR.

Die Fernwärme kommt extra hinzu und wird vom Vermieter direkt verrechnet (ca. 120,-- EUR)

Der Strom ist nicht inkludiert und wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

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](mailto: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.

## Eckdaten

Grundfläche: 64m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 57.72m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 28.02m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1230.91€

Kaution: 4000€

Nebenkosten: 200.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at