

**Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon
& Terrasse – Südwest-Ausrichtung - Nähe Kagran /
Donauzentrum**



Objektnummer: 25858

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.731,10 €
Kaltmiete (netto)	1.290,00 €
Kaltmiete	1.458,04 €
Betriebskosten:	145,21 €
Heizkosten:	107,80 €
USt.:	165,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN







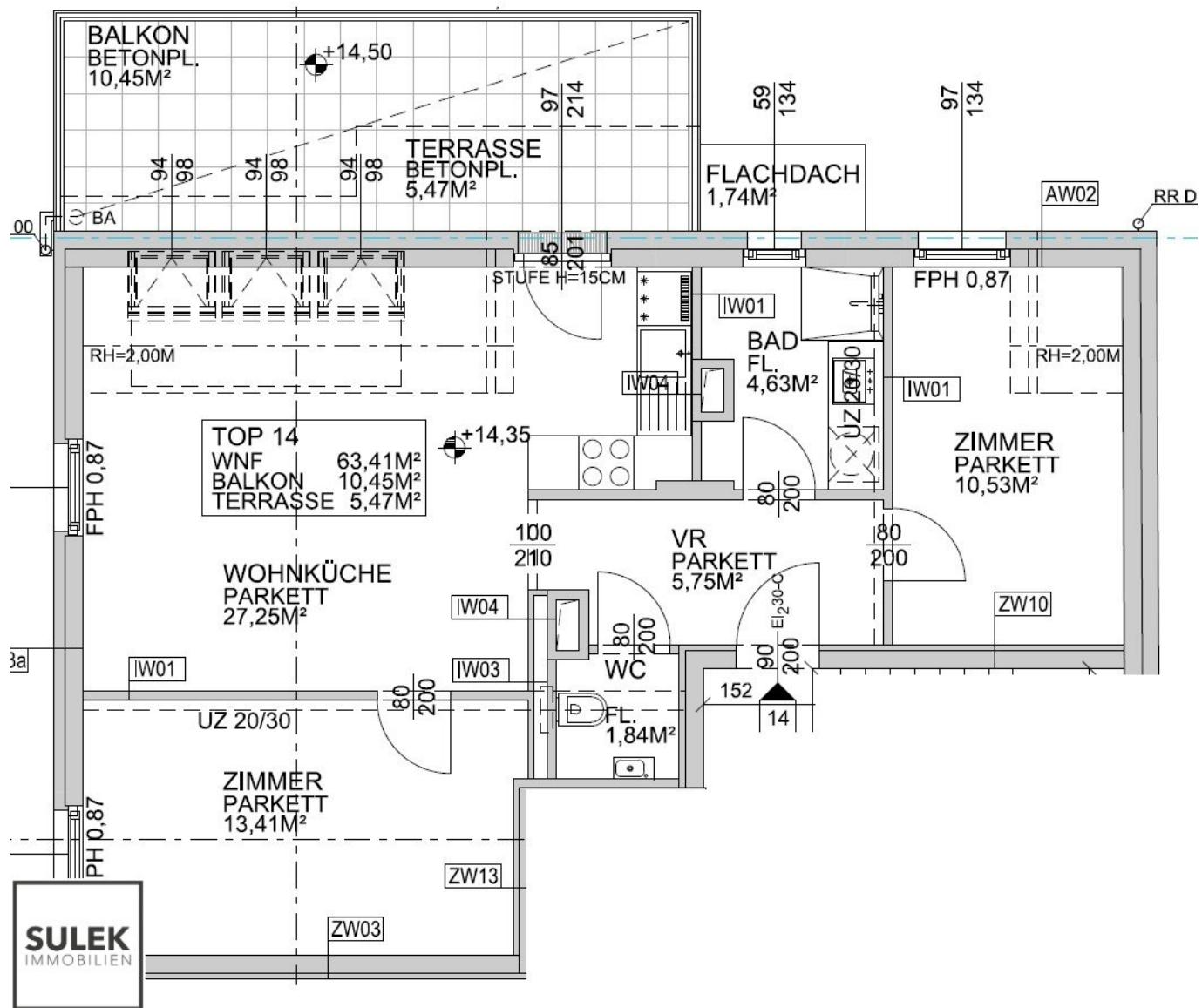
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobiliens/besichtigung!](http://www.sulek.immobiliens/besichtigung) (bitte Rene Sezgin auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugstermin:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Die Wohnung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese großzügige 3 Zimmer Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Dachgeschoß Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, viel Tageslicht und moderner Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von rund 63 m² sowie einem Balkon und einer zusätzlichen Terrasse bietet sie viel Platz zum Wohlfühlen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die das Besondere suchen.

Ein zentral gelegener Vorraum verbindet alle Räume auf praktische Weise. Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit etwa 27 m². Sie verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf stilvolle Weise und überzeugt mit schrägen Dachfensterflächen, die den Raum in natürliches Licht tauchen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südwestlich ausgerichteten Balkon sowie die angrenzende Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zwei separat begehbarer Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Das größere Zimmer mit ca. 13,4 m² eignet sich hervorragend als ruhiges Schlafzimmer oder gemütliches Homeoffice. Das zweite Zimmer mit etwa 10,5 m² ist ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ebenfalls als Arbeitsplatz nutzbar. Das verflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenschluss ausgestattet. Ein WC mit Handwaschbecken ist vom Bad getrennt.

Die Wohnung ist mit einer Gaszentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Raumtemperatur kann individuell über ein Thermostat im Wohnraum reguliert werden. Ergänzend wird eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung installiert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Gut zu Wissen:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend im 22. Wiener Gemeindebezirk – Donaustadt. Die Umgebung überzeugt durch grüne Naherholungsflächen, gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die U-Bahn Station Kagran (U1) erreichen Sie bequem nach 6 Minuten Fahrzeit mit dem Bus (94A), der ca. 200m von Wohnhaus entfernt liegt. Mit der U1 haben Sie eine direkte und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt (z.B. Stephansplatz). Die Wagramerstraße wird aktuell umgebaut und punktet mit neuen Radwegen und einer grünen Allee.

Alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus finden Sie in direkter Nähe, teilweise auf der Wagramer Straße oder im größten Einkaufszentrum Wiens (Donauzentrum - ca. 800m zu Fuß entfernt) mit über 250 Geschäften, Gastronomie- und Unterhaltungsbetrieben. Hier finden Sie alles von Mode über Elektronik bis hin zu Restaurants und Kinos (Donauplexx). Auch ein großes Ärzte-/Laborzentrum sowie das Magistrat 22 ist in Kagran vertreten.

In der näheren Umgebung v.a. bei Kagran befinden sich Kindergärten, eine Volkschule sowie ein Gymnasium, eine Volkshochschule, darunter auch modern ausgestattete Ganztagschulen und internationale Bildungseinrichtungen (z.B. Vienna International School oder bilinguale Kindergärten).

Genießen Sie die vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Die Alte Donau mit ihren Bademöglichkeiten, Bootsverleihen und Uferpromenaden ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – perfekt für Wassersport und Erholung im Sommer. Oder die großzügige Donaupark Anlage von rund 604.000 m² und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Grünen ein. Auch die Donauinsel, das beliebteste Erholungsgebiet erreichen Sie leicht mit der U1 und bietet unzählige Möglichkeiten zum Radfahren, Laufen, Schwimmen und Entspannen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.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 <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap