# 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 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

Heizwärmebedarf: B 34,88 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.77Gesamtmiete1.731,10 ∈Kaltmiete (netto)1.290,00 ∈Kaltmiete1.458,04 ∈Betriebskosten:145,21 ∈Heizkosten:107,80 ∈USt.:165,26 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



Rene Sezgin



























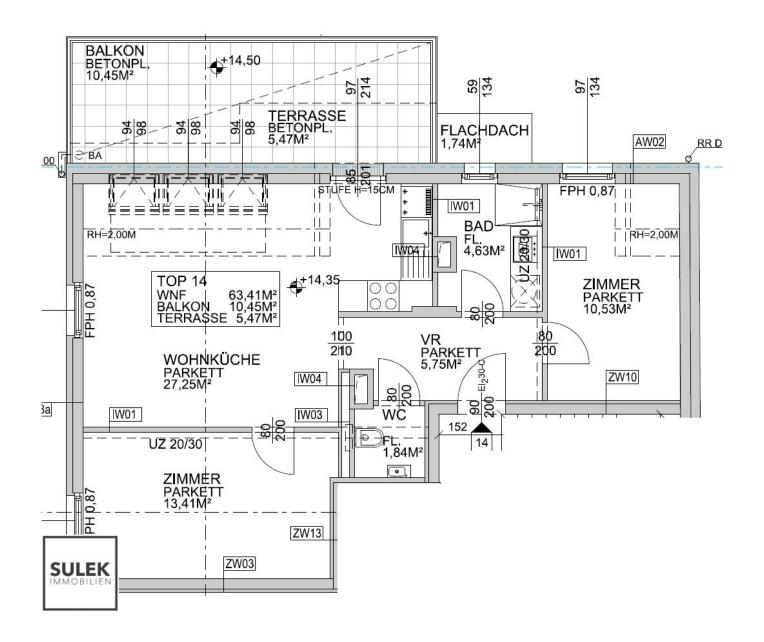












## **Objektbeschreibung**

Liebe Wohnungssuchende,

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular: www.sulek.immobilien/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 befristen 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 begehbare 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 Waschmaschinenanschluss 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 Ganztagsschulen 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.

Auch die Donauinsel, das beliebteste Erholungsgebiet erreichen Sie leicht mit der Ubietet unzählige Möglichkeiten zum Radfahren, Laufen, Schwimmen und Entspanne
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.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

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