

## **Moderner Erstbezug in Kagra – Nähe U1 mit Wohlfühlfaktor**



Blick von der Küche in das Wohn- /Esszimmer

**Objektnummer: 2003/11148**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,29 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 170,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 20,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 147,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,01                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.485,00 €                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.350,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.350,00 €                   |
| <b>USt.:</b>                         | 135,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**



# kubic9k

immobilien

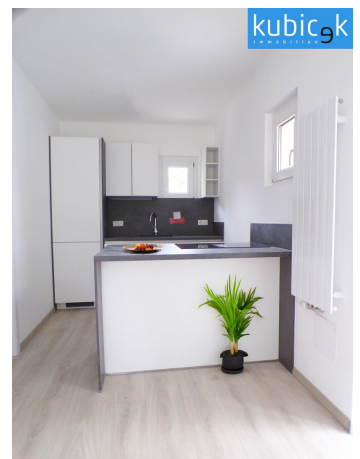
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

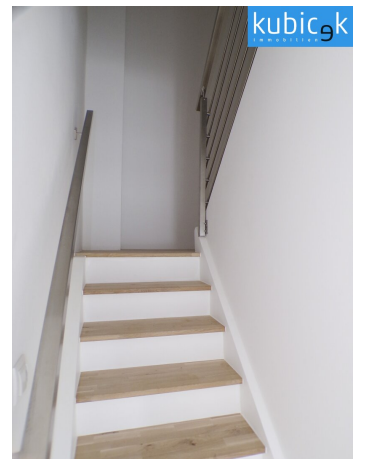
Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%













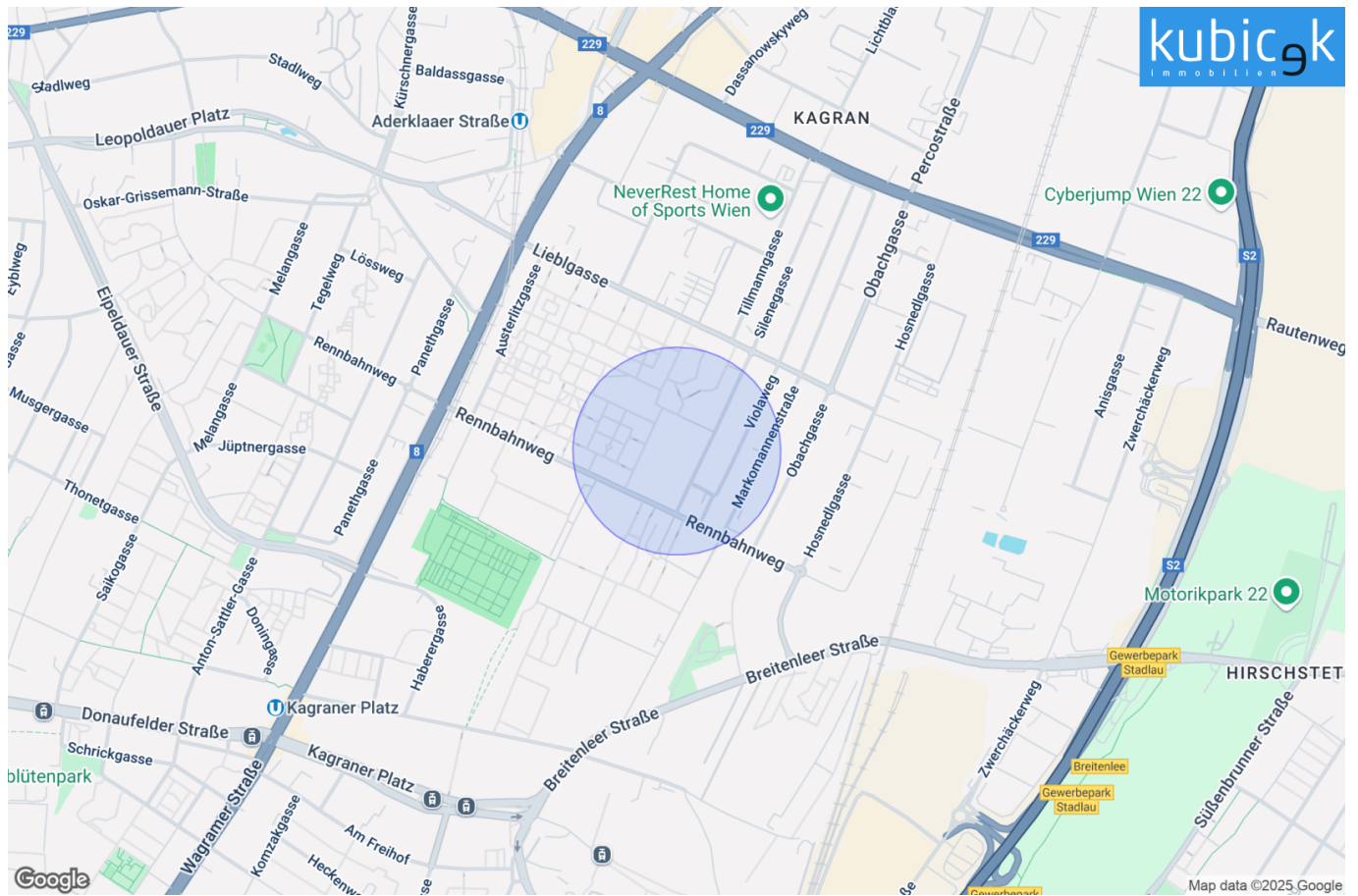




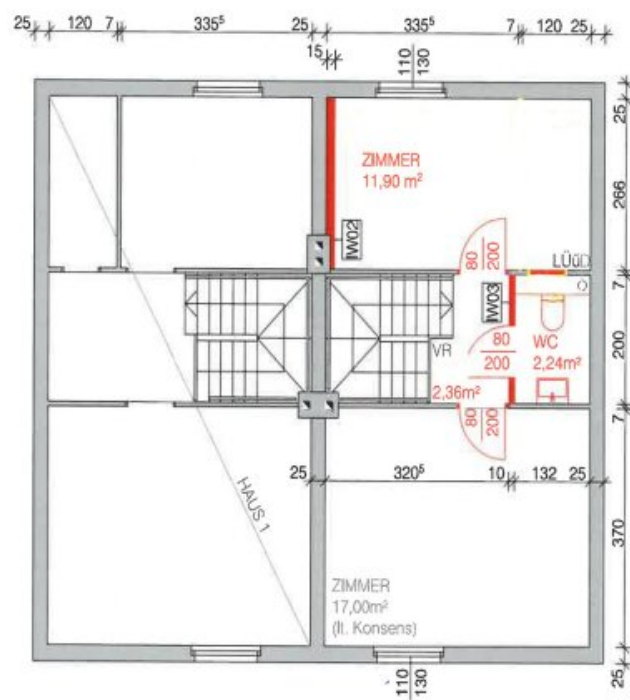












Grundriss Dachgeschoss  
1:100

## Objektbeschreibung

**Willkommen in einem modernen Erstbezug, der durch eine geschickte Raumaufteilung ein erstaunlich großzügiges Wohngefühl vermittelt.**

Schon beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohnbereich übergeht. Die hochwertige, stilvoll integrierte Küche mit Kücheninsel samt Essbar und modernster Ausstattung – Induktionskochfeld mit Touchbedienung und integriertem Dunstabzug, Backofen, Spüle, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler – verbindet Ästhetik und Funktionalität perfekt.

Das helle Wohn- und Esszimmer bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Sofaecke und lädt zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit bodenebener Dusche, 2 Handwaschbecken, WC und einem Anschluss für die Waschmaschine.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo zwei vielseitig nutzbare Zimmer – als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsräume – auf Sie warten. Ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken und Handtuchheizkörper ergänzt das Raumangebot dieser Ebene.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Die eigene Einfahrt ermöglicht komfortables Parken direkt am Grundstück. Für ein angenehmes Raumklima und gute Energieeffizienz sorgen Kunststofffenster mit Außenrollläden sowie eine moderne Vollwärmeschutzfassade, die die Wärmedämmung optimiert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: sei es als Spielfläche für Kinder, als liebevoll angelegter Gemüsegarten oder als grüne Oase zum Entspannen – ein Platz, der sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten lässt.

**Zur Miete kommen noch die Betriebskosten in der Höhe von rund EUR 57,-/Monat sowie die Verbrauchsabgaben für Strom, Gas und Wasser hinzu.**

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap