Moderner Erstbezug in Kagran – Nähe U1 mit Wohlfühlfaktor

Küche mit Blick ins Wohn- /Esszimmer

Objektnummer: 2003/11148

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

Zahlen, Daten, Fakten

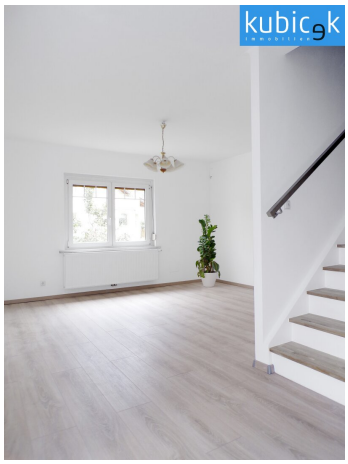
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	254,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 147,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
USt.:	150,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

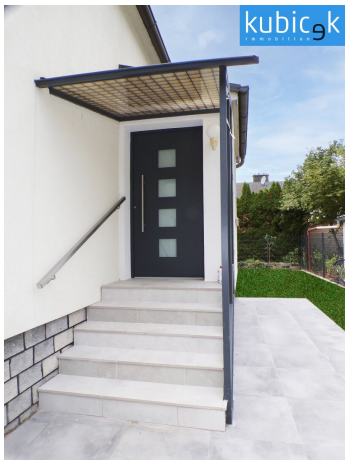
Thomas Kubicek

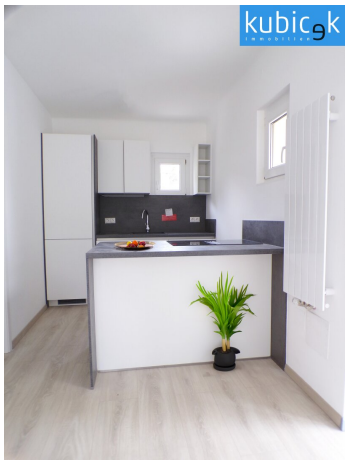


kubicek
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%

kubicek

kubicek





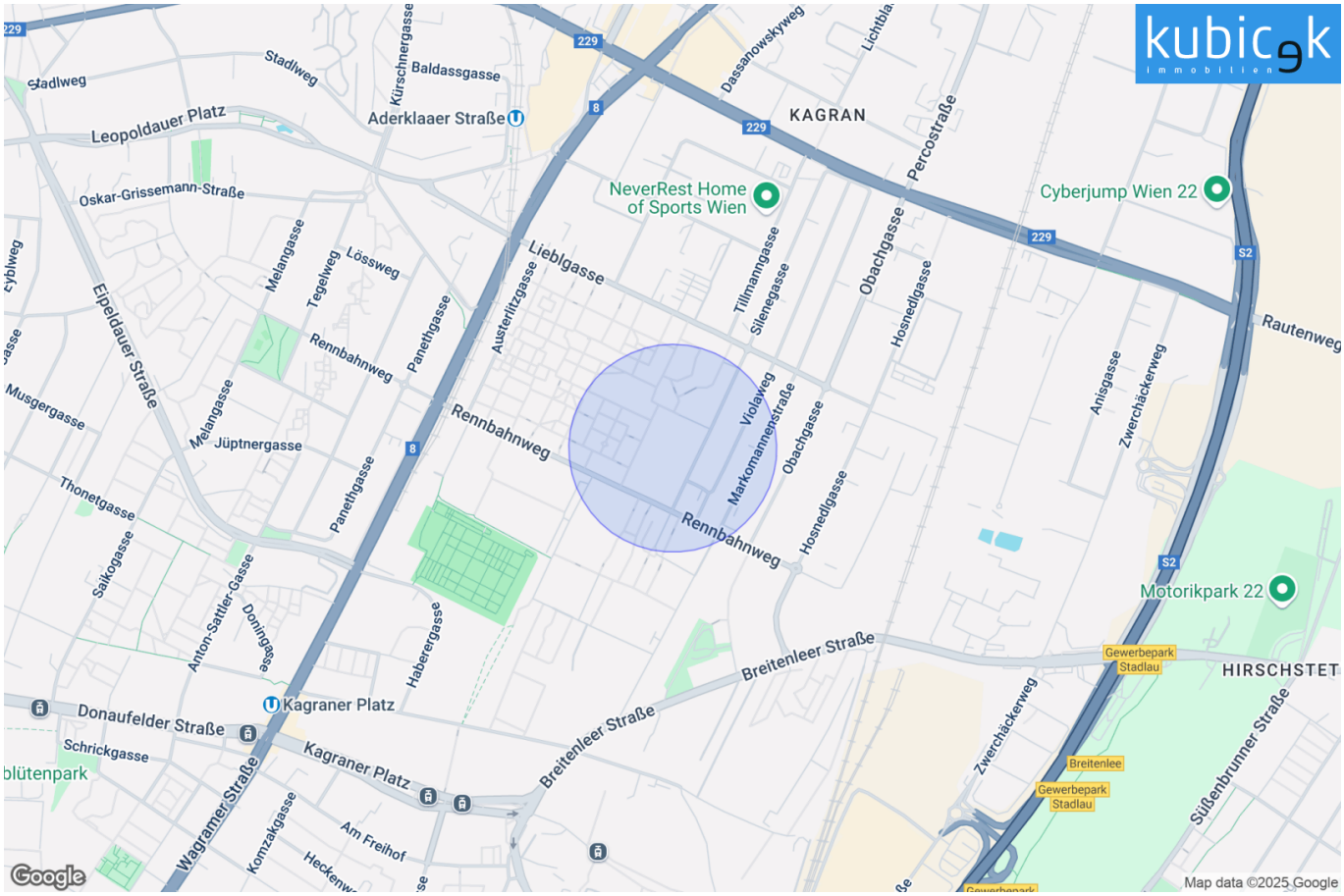
kubicek
immobilien

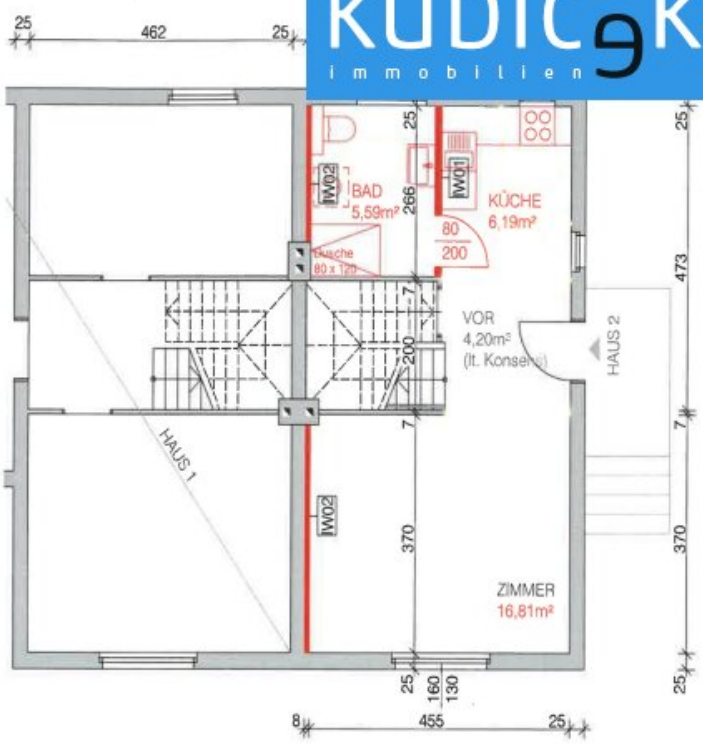
kubicek

kubicek

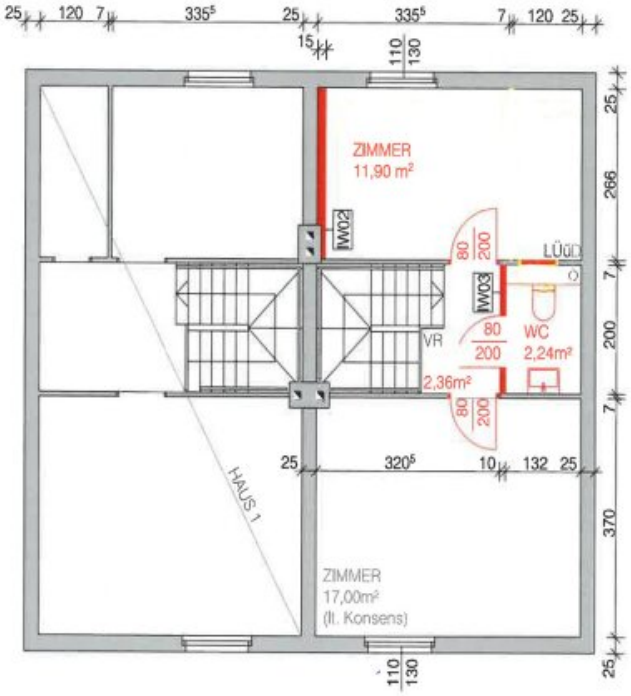
kubicek
immobilien

kubicek
immobilien


kubicek
immobilien
Stadlweg
Leopoldauer Platz
Aderklaaer Straße
Kürschnergasse
Baldassgasse
Dassanowskyweg
KAGRAN
Percostraße
NeverRest Home of Sports Wien
Cyberjump Wien 22
Oskar-Grissemann-Straße
Melangasse
Tegelweg
Lössweg
Lieblgasse
Austerlitzgasse
Tillmanngasse
Silenegasse
Obachgasse
Hosnedlgasse
Rautenweg
Eipeldauer Straße
Rennbahnweg
Panethgasse
Musgergasse
Jüptnergasse
Violaweg
Markomannenstraße
Anisgasse
Zwerchäckerweg
Thonetgasse
Saikogasse
Anton-Sattler-Gasse
Doningasse
Haberergasse
Motorikpark 22
Breitenleer Straße
Gewerbepark Stadlau
HIRSCHSTET
Donaufelder Straße
Kagraner Platz
Schrickgasse
Wagramer Straße
Komzakgasse
Am Freihof
Breitenlee
Süßenbrunner Straße
Google
Map data ©2025 Google



Grundriss Erdgeschoss
1:100



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

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**|** +43 1 2031168-0

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