

**PRÄCHTIGE 4 ZIMMER-WOHNUNG - KÜCHE + 2 BÄDER +
2 TERRASSEN + FITNESSRAUM - ATTEMSGARTEN**



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Image_4

Objektnummer: 141/84402

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.450,00 €
Kaltmiete (netto)	2.060,52 €
Kaltmiete	2.273,94 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner



Paula Polaniecki

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



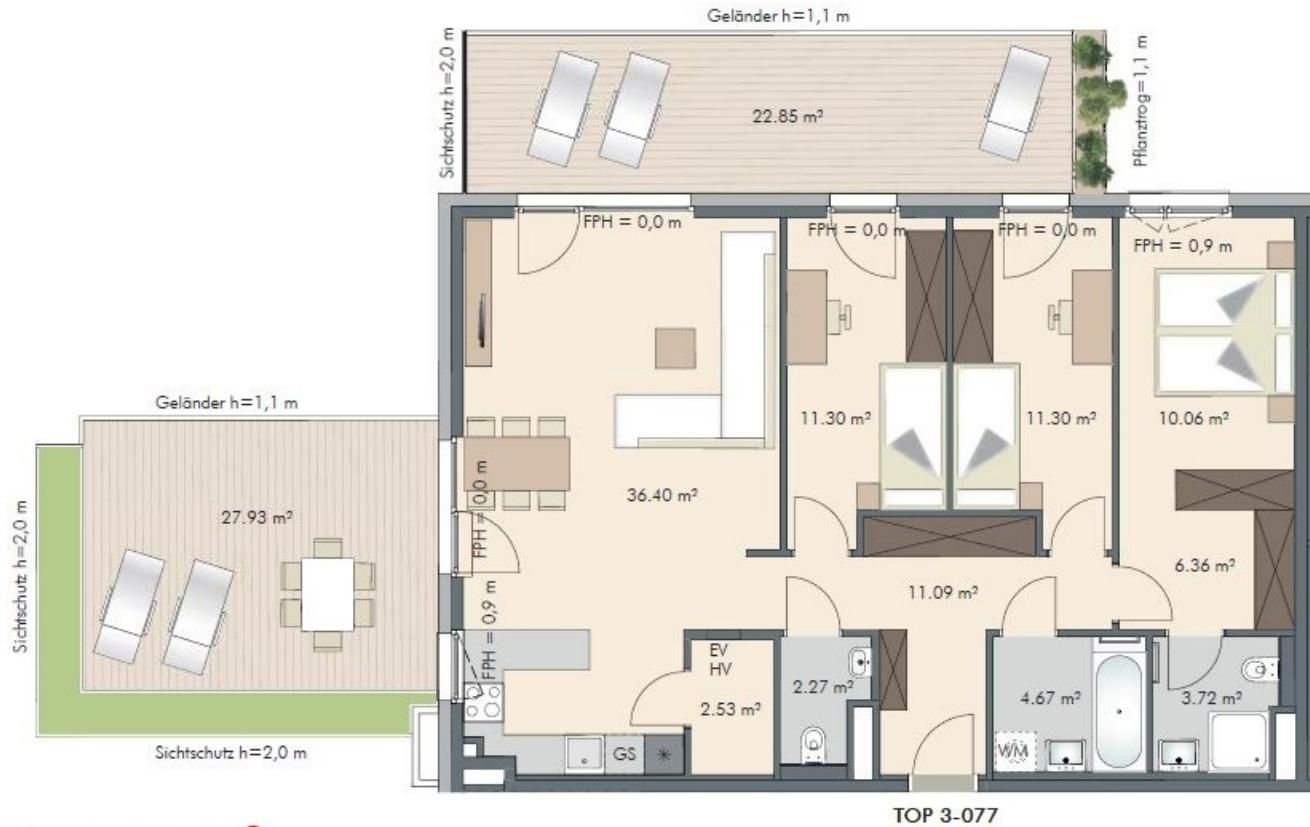
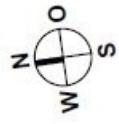




RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

In diesem top-modernen Neubau kommt diese knapp 100 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen von knapp 23 m² zur Vermietung. Die ab 01.09.2025 beziehbare Wohnung liegt im 5. Liftstock und ist ostseitig ausgerichtet. Der Lift lässt Sie barrierefrei Ihr zukünftiges Heim erreichen. In unmittelbarer Nähe zur Wagramer Straße bietet die Umgebung nicht nur Nahversorger- und Einkaufsmöglichkeiten wie z.B.: das Donauzentrum in Fußnähe, sondern auch eine herausragende öffentliche Verkehrsanbindung (U1 Kagran, Bus- und Straßenbahnenlinien). Bei der Errichtung der Liegenschaft wurde großer Wert auf moderne Ausstattung gelegt. Die Wohnung kann möbliert aber auch unmöbliert übergeben werden.

Ausstattungsmerkmale In den Zimmern wurde Echtholz-Parkettboden mit Fußbodenheizung verlegt, der Sanitärbereich (Badezimmer & Toilette) ist mit hochwertigen Fliesen versehen.

Sanitärbereich Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. **Fenster & Heizungsart** Bei den Fenstern handelt es sich um mehrfach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden. Beheizt wird mittels Fernwärme, die monatlichen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom richten sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. **Küche** Die möblierte Küche besteht aus einem Kochfeld, Backrohr, Waschbecken, Geschirrspüler, Kühlschrank samt Gefrierfach und mehreren Regalen. **Einlagerungsraum & Allgemeinflächen** Der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet der sich im 4. Liftstock befindet. Weiteres zur Verfügung stehen ein Kinderwagen-/ Fahrradraum und ein Fitnessraum. **Die Wohnung kann mit folgenden Attributen punkten:**

-) top moderne Neubauwohnung -) hochwertige Ausstattung -)
vollausgestattete Küche inkludiert -) Personenaufzüge -) isolierverglaste Kunststofffenster mit außenliegendem elektrischen Sonnenschutz -) Parkettboden -) Fußbodenheizung -) Fitness -)
Sicherheitstüre -) tolle Lage und gute Infrastruktur -) uvm. Kosten: monatliche Miete: 2.499,-- Euro (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) Kaution: 3 Bruttomonatsmieten Provision: Provisionsfrei für den Mieter Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert. PKW-Tiefgaragenstellplatz: Die zusätzliche Anmietung eines Garagenplatzes ist möglich. Der monatliche Mietpreis beläuft sich auf 150,00 Euro (inkl. Betriebskosten und USt.). Kaution: 3 Bruttomonatsmieten Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt. Zzgl. Mietvertragsvergebührungen. Infrastruktur: Durch die tolle öffentliche Verkehrsanbindung -)
U-Bahn: U1 Kagraner Platz -) Buslinie: 27A -) Straßenbahnenlinie: 26 erreichen Sie auch das Stadtzentrum von Wien rasch. Die Nahversorgung ist hervorragend. Hier stehen Ihnen von Supermärkten, Apotheken, Restaurants, Cafés, Sporteinrichtungen, Ärzte u.dgl. alles zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!