GARTENWOHNUNG am Kagraner Platz - gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten zur Alleinnutzung

Objektnummer: 2413

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,19 m²
Nutzfläche:	46,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,63 m²
Keller:	3,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	960,00 €
Kaltmiete (netto)	864,09 €
Kaltmiete	960,00 €
Betriebskosten:	95,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

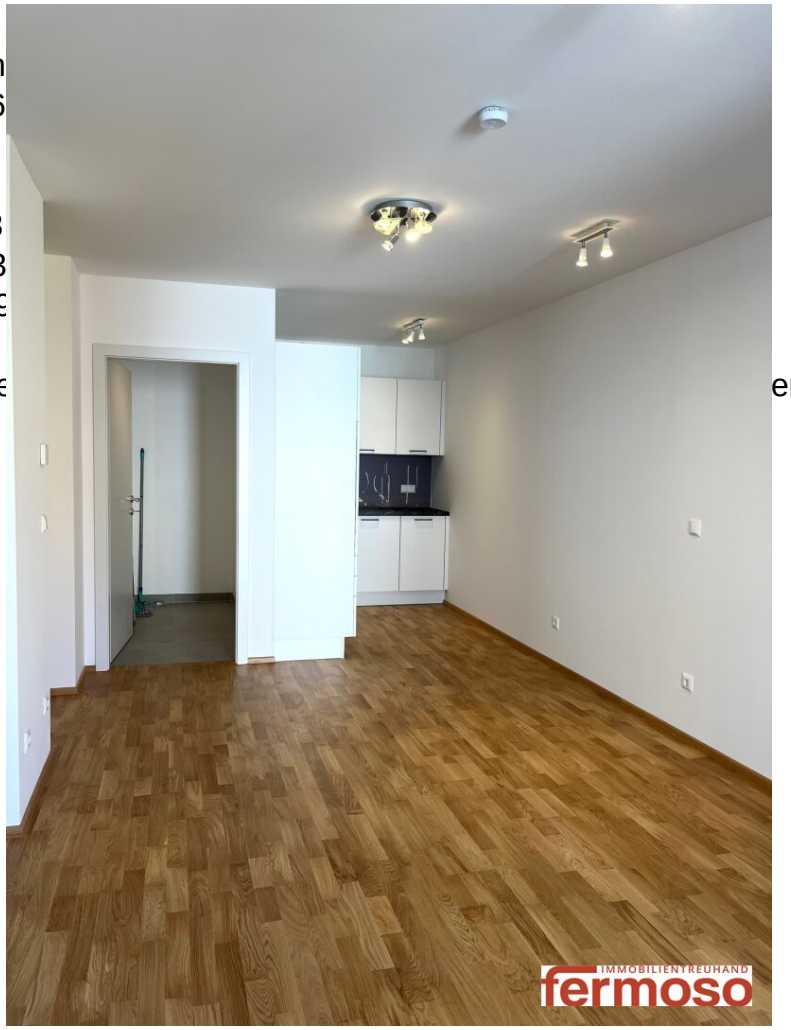
Ihr Ansprechpartner

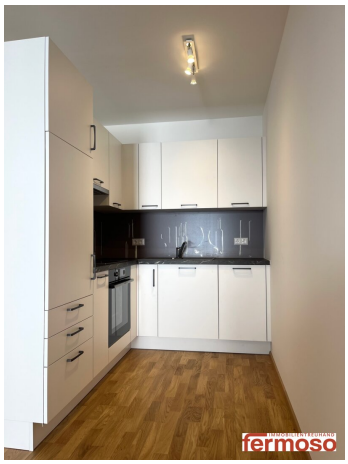
Lisa Gehringer

Fermoso Immobilien
Erdbergstrasse 52-6
1030 Wien

T +43 660 8368 763
H +43 660 8368 763
F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

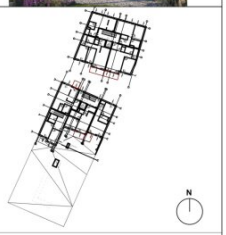
fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

VERTRAGSPLAN

1220 Wien, Kagraner Platz 36A



STIEGE 2, TOP 2-07

OBERGESCHOSS

Wohnfläche	46,19 m²
WNF	46,19 m²
Balkon	3,37 m²
Garten	27,63 m²
Einlagerungsraum	3,11 m²

Bauherr, Eigentümer

VIVADO
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH
Trattnerhof 2 / 308-311
A-1010 Wien

Baubetreuung

VIVADO
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH
Trattnerhof 2 / 308-311
A-1010 Wien

Planung

SMAC SMART ARCHITECTURAL CONCEPTS KG
Künigbergasse 17, A-1130 Wien
Studio: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien
T: +43 1 9673581 @: office@smac3.eu

Plangrundlage

EINREICHPLAN

Stand

Projekt Nr.: 19138

FILE: XAPLVT1+

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

LEGENDE:

UK	DECKENUNTERKANTE
D	DREHFLÜGEL
DK	DREHKIPPFLÜGEL
FIX	FIXVERGLASUNG
NG	NURGLASTÜRBLATT
PH	PARAPETHÖHE
TW	TERRASSENTRENNWAND
VR	VORRAUM
AR	ABSTELLRAUM

N

Maßstab 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern dem Wohnungseigentümer bzw. Wohnungskäufer zumutbar, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen!
Einbaumöbel nicht an Außenwand stellen - Gefahr von Schimmelbildung!
Die abgebildeten Kücheneinrichtungen, Waschmaschine etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Bei der Errichtung der Dachgeschoßwohnungen Wasserleitungen, Schmutzwasser, Lüftung und Heizungsrohre bis 3cm nicht berücksichtigt.

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Zu vermieten ist eine gemütliche und helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Einbauküche. Es handelt sich um einen Neubau-Erstbezug, das Gebäude wurde erst 2023 errichtet.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnraum inkl. moderner Einbauküche und allen Geräten. Durch die bodentiefen Fenster ist der Wohnraum sehr hell. Das Schlafzimmer ist nur durch eine Wand getrennt, das sorgt für ein offenes Raumklima. Das Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Handtuchwärmer, Waschbecken, sowie Toilette - darüberhinaus wird vom Vermieter eine neue Waschmaschine gestellt. Ein kleiner Abstellraum ist, zusätzlich zum Einlagerungsraum im Keller, ebenfalls Teil der Wohnung.

Zur Wohnung gehört nicht nur ein gemütlicher Balkon, sondern auch ein eigener Garten mit Strom und Wasseranschluss.

Die Wohnung gliedert sich also wie folgt:

- Vorraum

- Wohnraum inkl. Küche

- Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche, WC, Handtuchwärmer und Waschmaschine

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

- Abstellraum

Haus:

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines neuen Mehrparteien-Hauses (zwei Gebäudekörper, insgesamt 19 Wohnungen), welches über einen Aufzug verfügt. Haustiere wie z.B. Hunde und Katzen sind im Haus erlaubt. Eine Parkgarage ist vorhanden und ein Stellplatz kann zusätzlich für EUR 70,00 / Monat angemietet werden. Im Garten steht allen Bewohnern eine Sitzbank und ein Sandkasten für Kinder zur Verfügung, im "Innenhof" befindet sich ein Fahrradständer.

Das Haus wird durch eine eigene Wasser-Wärmepumpe beheizt, dadurch fallen nur sehr

geringe Kosten für die Heizung an, die Stromkosten sind durch den Betrieb der Pumpe jedoch leicht erhöht.

Lage:

Der Kagraner Platz liegt sehr zentral und verkehrsgünstig im 22. Bezirk. Die U-Bahn Station (U1) Kagraner Platz erreichen Sie in wenigen Gehminuten unmittelbar neben dem Wohnhaus befindet sich ein Restaurant mit Biergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

Lisa Gehringer
0660 - 83 68 763
lg@fermoso.at

Besichtigungen sind flexibel möglich, auch am Abend und am Wochenende.

Mindestens 3 MM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit.

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://fermoso-immobilientreuhand.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap