

Tolle 2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und Grünblick



Objektnummer: 17561

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raphael-Donner-Allee 4-6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	985,00 €
Kaltmiete (netto)	895,45 €
Kaltmiete	895,45 €
USt.:	89,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

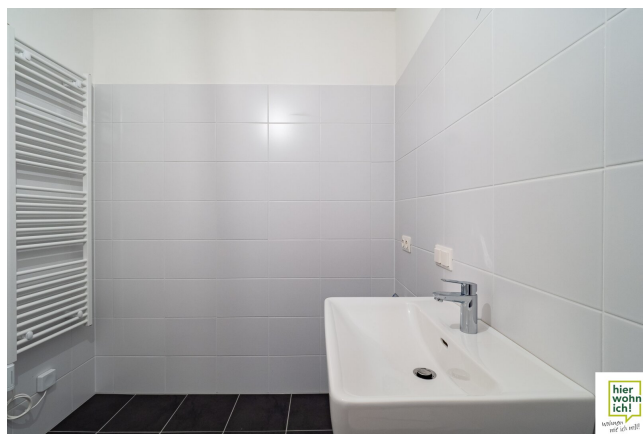
Ihr Ansprechpartner



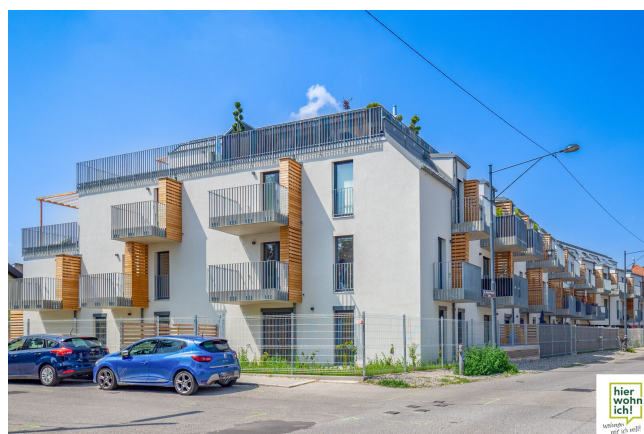
Wolfram Wassermann

hierwohnicH Immobilien GmbH











**hier
wohn
ich!**

wohnen
wie ich will!

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine entzückende **2-Zimmer-Wohnung** mit **2 Balkonen** in der Raphael Donner Gasse.

(Besichtigung ab Ende Mai möglich)

Das Haus selbst wurde (2019) neu errichtet. Man genießt hier **alle Vorzüge eines Neubaus**: **Personenaufzug, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Waschküche, Kellerabteil, Tiefgarage, Müllraum, Kinderspielplatz.**

Raumaufteilung:

Nach Betreten der 2-Zimmer-Wohnung befindet man sich im **offenen Eingangsbereich**. Von diesem aus gelangt man direkt in den großzügigen **Wohn-Essbereich** mit rund **25 m2** Wohnfläche. Die Wohnung wurde mit einer Küche eingerichtet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch sowie einer Sofalandschaft. Vom Wohnzimmer aus ist das **Schlafzimmer** mit rund **11 m2** und das **Badezimmer** erreichbar.

Das **Schlafzimmer** ist gut dimensioniert, Richtung **Morgensonne ausgerichtet** und verfügt als Highlight über einen eigenen kleinen **Balkon**.

Über das **Wohn-Esszimmer gelangt** man auf den **zweiten Balkon** mit 5,68 m2 der **Richtung Süden ausgerichtet** ist. Dieser ist großzügig dimensioniert und bietet Platz für ein gemütliches Essen oder Relaxen in der Sonne.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne, Handwaschbecken, Handtuchtrockner, WC** und **WM-Anschluss** ausgestattet.

Abgerundet wird die Wohnung mit einem **Tiefgaragenplatz**, welcher **optional** für **100 EUR/Monat** angemietet werden kann, ein Kellerabteil ist inkludiert. Zusätzlich steht auch noch eine Waschküche zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- offener Vorraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner, WC und WM-Anschluss
- 1 gemütliche Wohnküche (mit einer eingerichteten Marken-Einbauküche)
- 1 heimeliges Schlafzimmer
- 2 bezaubernde Balkone

Ausstattungs Highlights:

- moderne Architektur

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Holz-Alu-Fenster und Fenstertüren
- Innenliegender Sonnenschutz
- einbruchshemmende WK III Wohnungseingangstür
- Fernwärme
- Gemeinschafts-SAT-Anlage

Kosten:

Gesamtmiete inkl. BK und USt.: € 985,00 (exklusive Strom, Wasser und Heizung)

Kaution: € 3.940,00

Optional ist die Anmietung eines Stellplatzes für brutto 100 EUR/Monat möglich!

Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnicH Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: +43 699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnicH.at

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 <25m

Apotheke <50m

Klinik <2.025m

Krankenhaus <4.475m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <200m
Universität <250m
Höhere Schule <1.525m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige

Geldautomat <2.450m
Bank <175m
Post <50m
Polizei <1.950m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <3.275m
Bahnhof <1.800m
Autobahnanschluss <5.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap