

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 124

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Sie liegt in der Nähe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und ist somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Beschreibung

Aktuell noch verfügbare Mietwohnungen:

| | | | | |
|---------------|-------------------------|----------|--|-------|
| Top 2 | ca. 50,50m ² | 2 Zimmer | Mietpreis (inkl. BK und USt.) € 1.097,98 | 1. OG |
| Top 10 | ca. 50,50m ² | 2 Zimmer | Mietpreis (inkl. BK und USt.) € 1.097,98 | 3. OG |
| Top 14 | ca. 50,50m ² | 2 Zimmer | Mietpreis (inkl. BK und USt.) € 1.097,98 | 4. OG |

Die Mietwohnungen verfügen über denselben Grundriss und sind in der Aufteilung identisch.

Die moderne Mietwohnung erstreckt sich über 50,47 m² und umfasst 2 Zimmer. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Wohnküche** mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer**

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik (Grey) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie 3-Stab-Parkett in Eiche, gefast, geölt und gebürstet vor.

Loggia

Die 5,27 m² große Loggia verfügt über einen Wasseranschluss und Stromanschluss und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Ausstattung

- **Kellerabteil** mit Stromanschluss
- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage

Besondere Merkmale des Projekts

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus. Umweltfreundliche Energiequellen werden durch Tiefenbohrung und den Einsatz von Photovoltaik innovativ genutzt.

Anbindung

Dank der Nähe zur U1-Station Kagraner Platz ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Diese Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Lebensweise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Als Bauträger dieser Immobilie und Vermieter dieser Wohnung garantieren wir einfache und kompetente Abwicklung.

Eckdaten

| | | | |
|---------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 50,47 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Loggiafläche: | ca. 5,27 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Etage: | 4. Etage / 4. Obergeschoß | Mietdauer: | 5 Jahre |
| Zimmer: | 2 | Mobiliar: | nicht möbliert |
| Bäder: | 1 | Heizung: | Fußbodenheizung |
| WCs: | 2 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Keller: | 1 | Zustand: | Erstbezug |
| Loggien: | 1 | Ausrichtung: | Süden |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 13.05.2031 |
| | | HWB: | B 26 kWh/m ² a |
| | | fGEE: | A+ 0,7 |

Ausstattung

| | | | |
|-----------|-----------------------|----------|--|
| Bauweise: | Massiv | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster |
| Boden: | Fliesen, Parkett | Bad: | Dusche |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse | Extras: | Abstellraum |

Preisinformationen

| | | | |
|-----------------------------|------------|--|------------|
| Gesamtmiete: | 1.097,98 € | In den BK sind diverse Positionen enthalten Strom ist nicht inkludiert- individueller Verbrauch | |
| Miete: | 859,00 € | Kautions: | 5.000,00 € |
| Betriebskosten: | 139,16 € | | |
| Umsatzsteuer: | 99,82 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.097,98 € | | |

Weitere Fotos



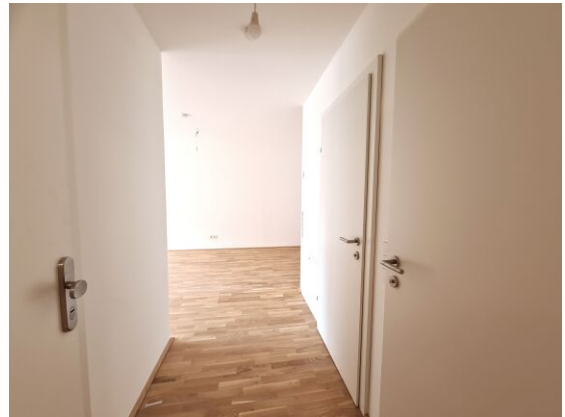
Süd-West Ansicht



Süd Ansicht



Wohnküche



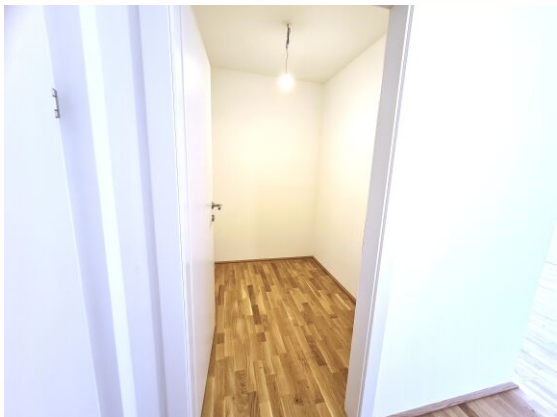
Flur



Küchenbereich



Schlafzimmer



großer Abstellraum/Speis



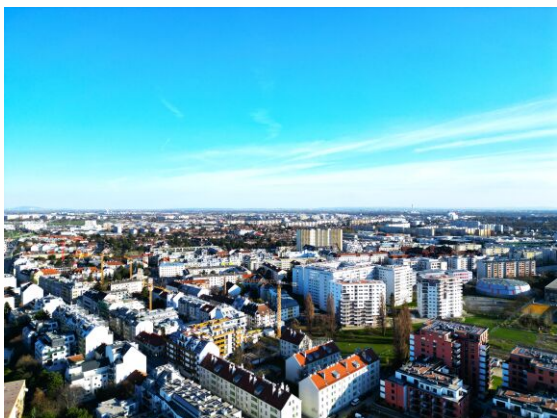
WC



Badezimmer



Badezimmer



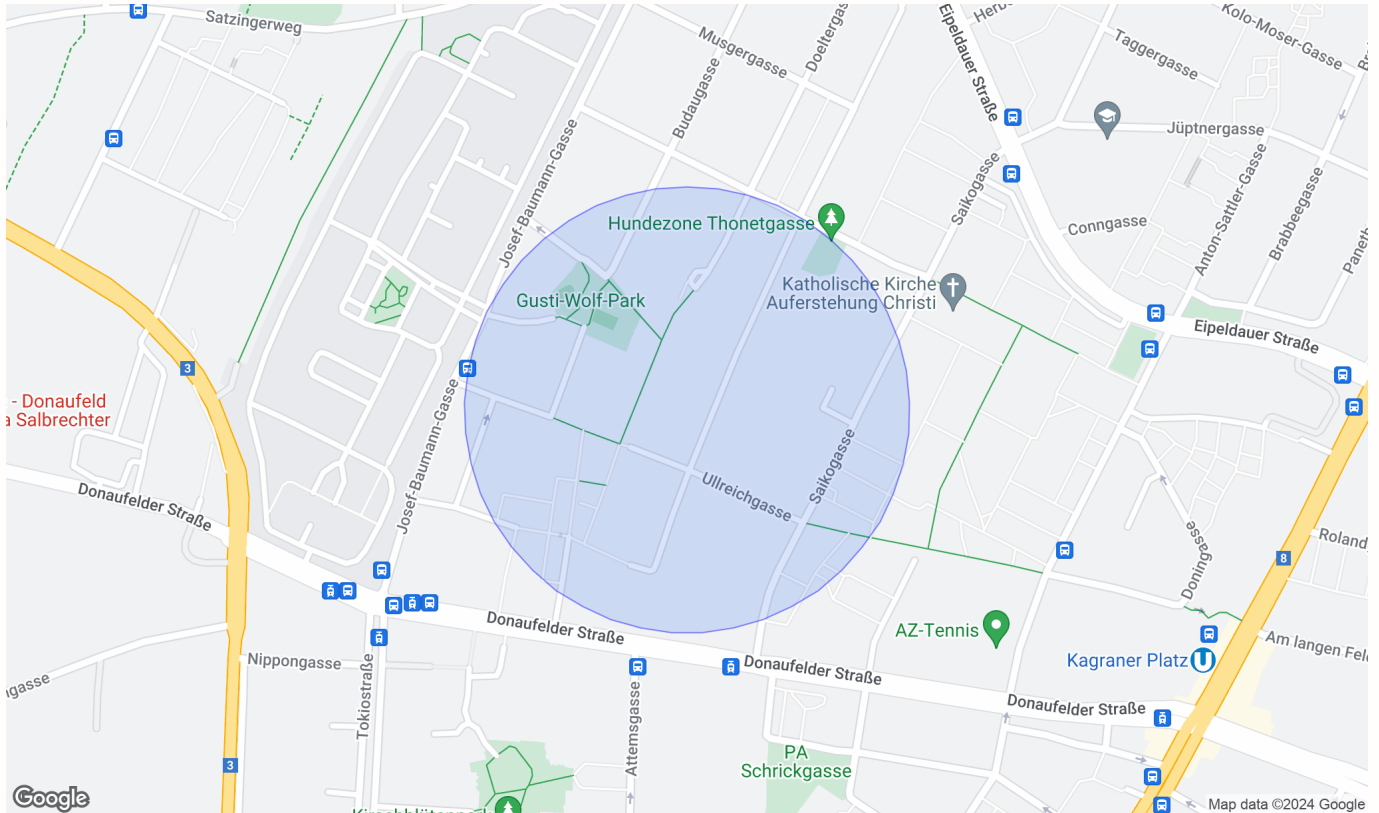
Luftbild



Gebäude Nordseitig

Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 3.000 m |
| Krankenhaus | 3.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Verkaufsplan

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH
2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufee205
PROJEKTIERUNGS GMBH



TOP 14 **4.0G**

| Wohnnutzfläche | |
|----------------|---------------------------|
| Vorraum | 3,10m ² |
| WC | 1,62m ² |
| Bad | 3,61m ² |
| Abstellraum | 3,68m ² |
| Wohnküche | 25,52m ² |
| Zimmer | 12,94m ² |
| SUMME | 50,47m² |

Loggia 5,27m²
Einlagerungsraum

**WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAU FEE 205"
DONAU FELD ER STRASSE 205**

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen
Architektur:

SYMBIOS ARCHITEKTUR ZT GMBH

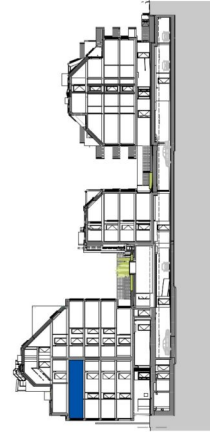
1/2



4. Obergeschoss

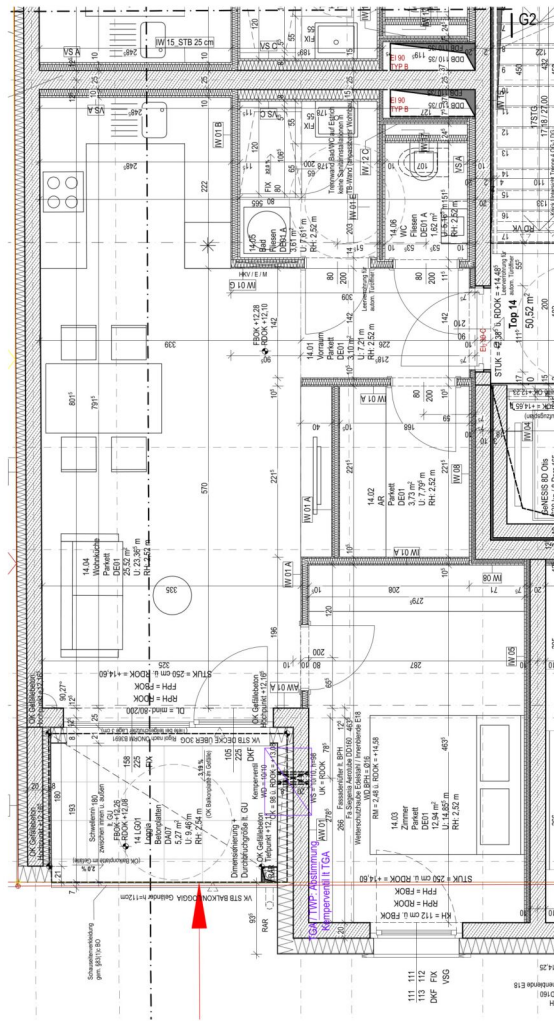


Schnitt

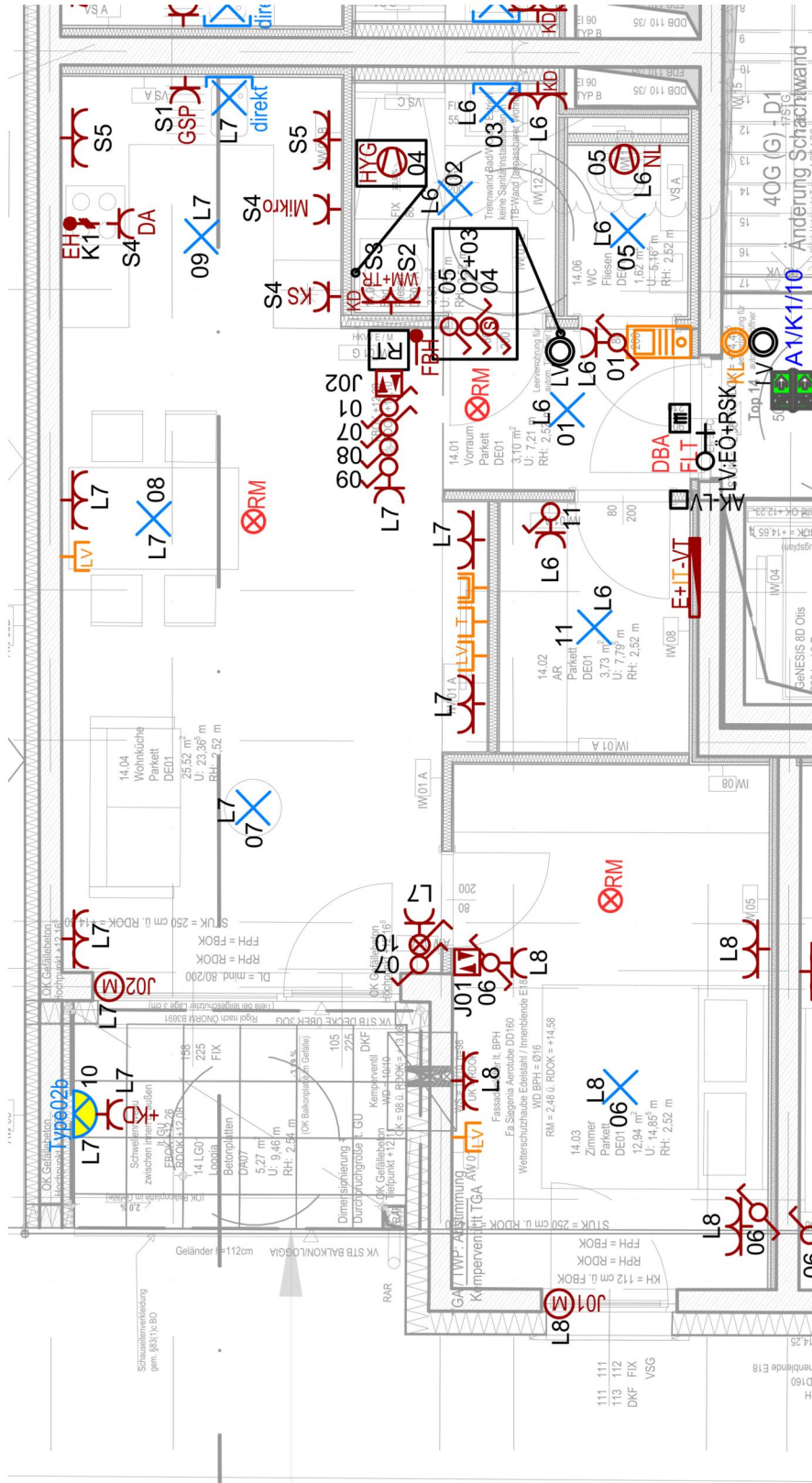


a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Polierplan



Elektroplan



Übersicht Kellerabteil und Garage

2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH
ROHA-Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufee205
PROJEKTIERUNGS GmbH



TOP 14 UG
ÜBERSICHT
PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFEELDER STRASSE 205

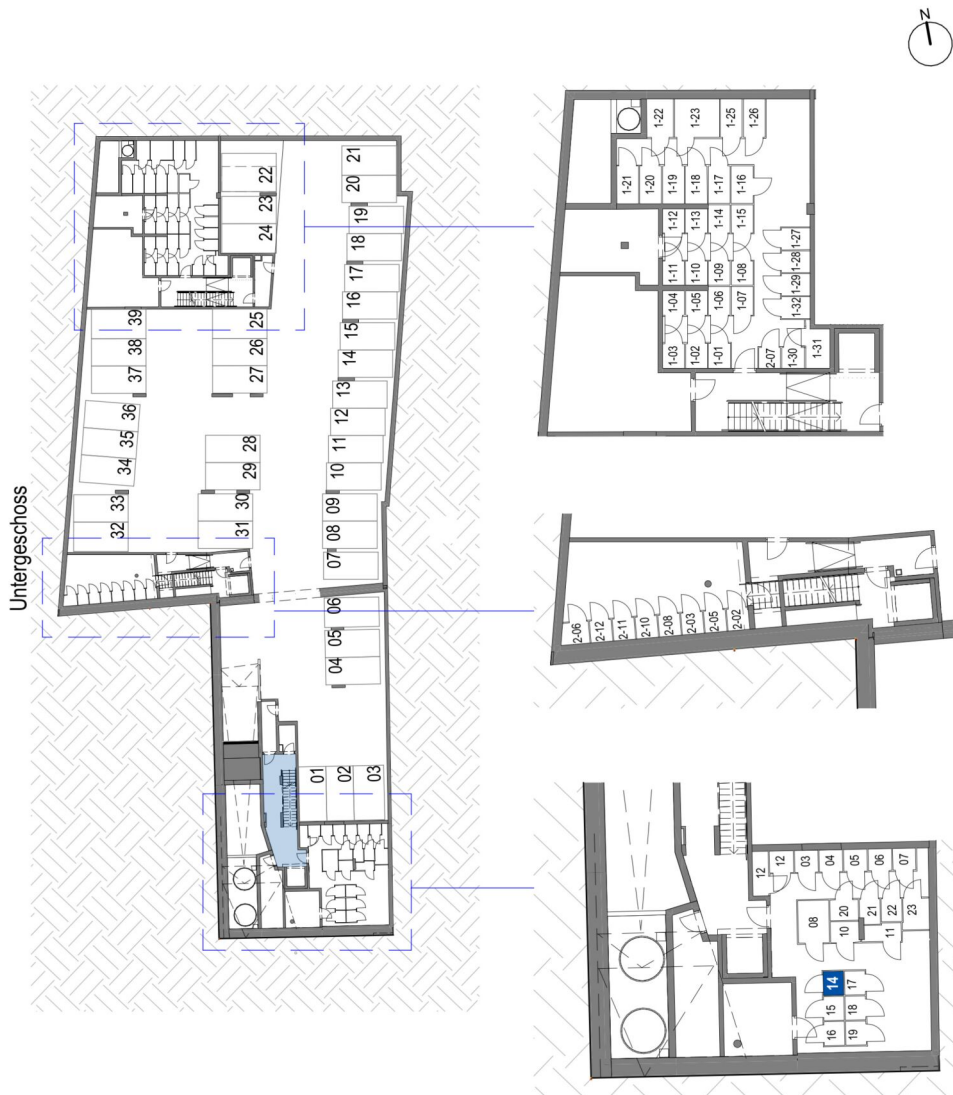
Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

2/2



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.