

# 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

**Die moderne Mietwohnung erstreckt sich über 46,47m<sup>2</sup> und umfasst 2 Zimmer. Die Raumaufteilung ist wie folgt:**

- **Vorraum - mit smarterer Einbaugarderobe**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche
- **Separates WC**
- **Wohnküche** mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** mit Zugang zum Balkon

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.

### Balkone

Die zwei Balkone mit jeweils ca 5 m<sup>2</sup> verfügen über einen Wasser- und Stromanschluss und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Zusätzliche Ausstattung

- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage
- **Dies Wohnung verfügt zusätzlich über eine moderne Einbauküche sowie eine intelligent geplante Garderobe welche ebenfalls Stauraum bietet.**

## 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 Vermittler dieser Wohnung garantieren wir einfache und kompetente Abwicklung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 46,47 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 10,1 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. Etage / 2.Obergeschoß	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2	Mobiliar:	nicht möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	2	Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.05.2031
		HWB:	<b>B</b> 26 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,7

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Abstellraum, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.110,08 €	Kautions:	5.000,00 €
Miete:	870,00 €		
Betriebskosten:	139,16 €		
Umsatzsteuer:	100,92 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.110,08 €		

## Weitere Fotos



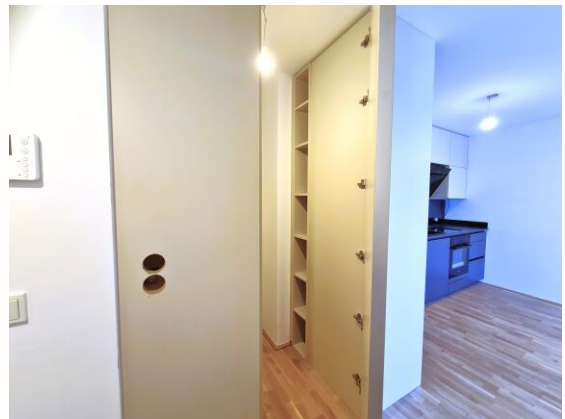
Einbauküche



2. Loggia (Balkon) Schlafzimmer



2. Loggia (Balkon) Wohnzimmer



Einbaugarderobe



Einbaugarderobe mit Stauraum

## Lage

Finsterergasse 22/1/20, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	275 m
Klinik	2.850 m
Krankenhaus	2.775 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	975 m

### Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	600 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.200 m

### Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	175 m
Universität	500 m
Höhere Schule	575 m

### Sonstige

Geldautomat	575 m
Bank	575 m
Post	700 m
Polizei	875 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Verkaufsplan



**TOP 1-20 2.OG**

Wohnnutzfläche

Vorraum	1,91m <sup>2</sup>
WC	1,82m <sup>2</sup>
Bad	3,18m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,41m <sup>2</sup>
Zimmer	14,21m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>46,53m<sup>2</sup></b>
Loggia	5,06m <sup>2</sup>
Balkon	5,04m <sup>2</sup>

**WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEER 205"  
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 1**

Datum: 27.01.2023

Index Verkaufsplan: 04

Planbasis Wohnungsgrundriss  
Poliplan Plannr.: 510\_04\_F\_04\_EZ\_20G\_H\_230127  
Index H.: 27.01.2023

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen  
Architektur

**SYMBIOSIS** ARCHITEKTUR ZT GMBH

1/2



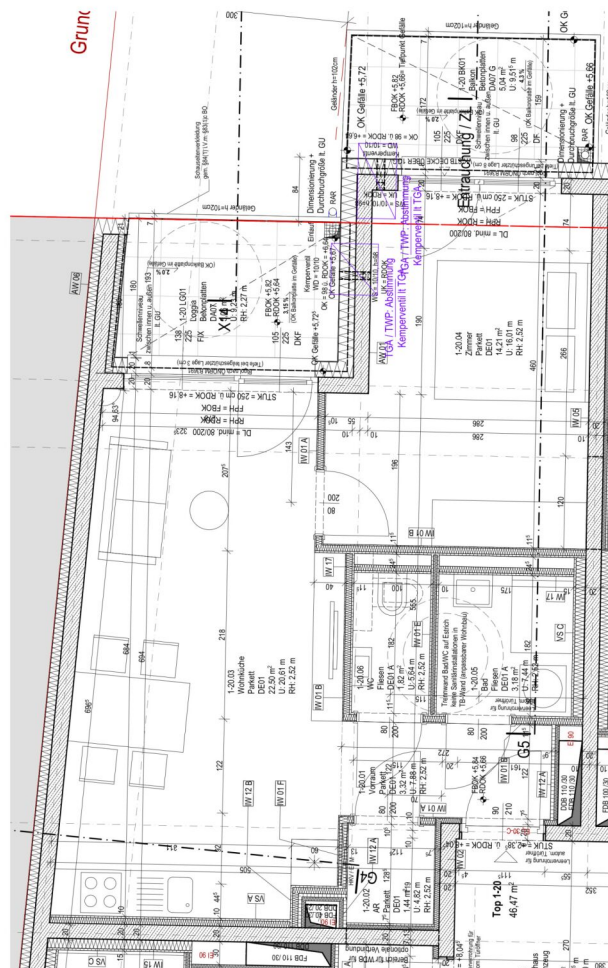
2. Obergeschoss

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 Architekturlinien. 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



0 1 2 3 4 5 m

---

**POLIERPLAN** Ausschnitt  
 GEMEINSCHAFTSFLUR  
 LIEGENSCHAFT 1220 WIEN DONAUER STRASSE 2/1

PROJEKTANT	NO	100	100	100	100
510	04	D.04	E2.200	A	22023