

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 122

# 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 50,48 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Loggia verfügt über einen Wasseranschluss und Stromanschluss und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Zusätzliche Ausstattung

- **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. 50,48 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 5,27 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	1. Etage / 1. Obergeschoß	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Loggien:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.05.2031
		HWB:	<b>B</b> 26 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,7

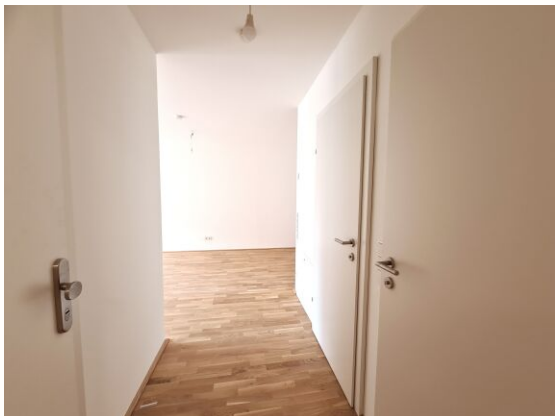
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.132,38 €	Heizkosten (Kühlung inkludiert)	
		Sonstiges (Kaltwasser/Warmwasser)	
Miete:	859,00 €	Kaution:	5.000,00 €
Betriebskosten:	135,50 €		
Heizkosten:	41,51 €		
Sonstiges:	34,94 €		
Umsatzsteuer:	111,24 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.182,19 €		

## Weitere Fotos



Flur



Küchenbereich



Wohnküche



Visualisierung

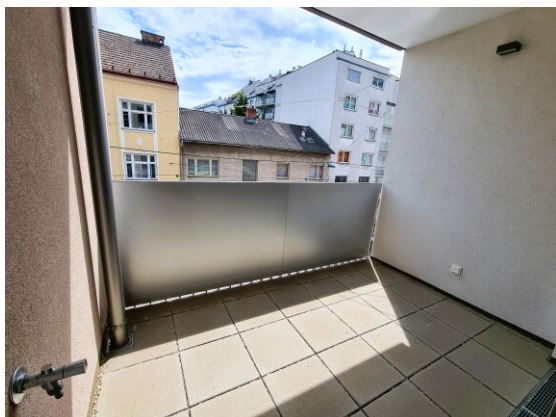


Schlafzimmer



Schlafzimmer

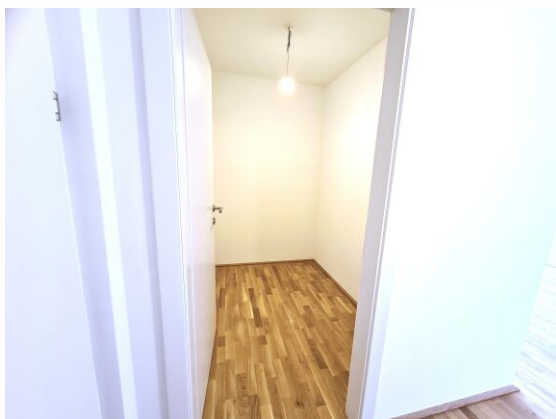




Loggia



Loggia



großer Abstellraum/Speis



Gemeinschaftsgarten



WC



Badezimmer



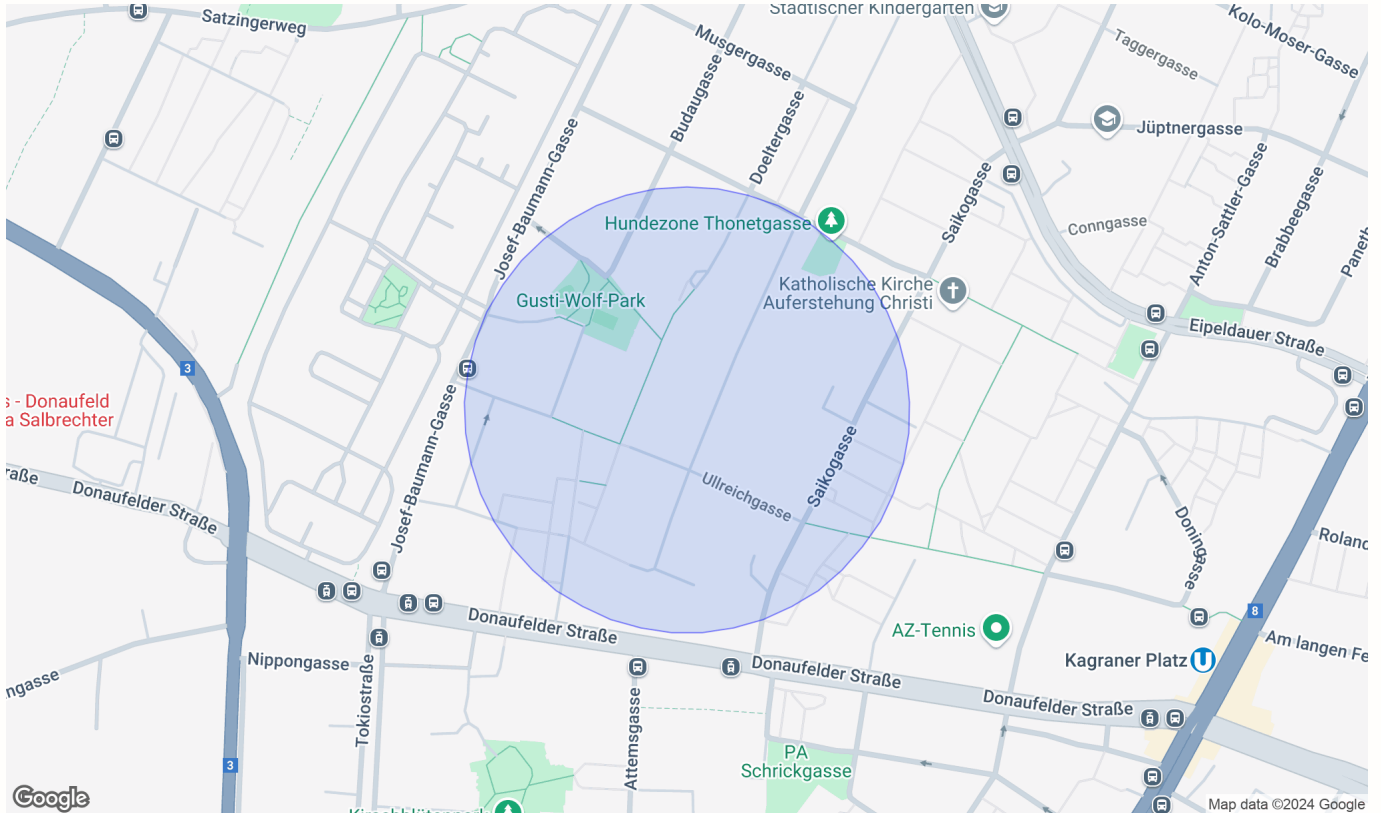
Badezimmer



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 02	1.0G
Wohnnutzfläche	
Vorraum	3,10m <sup>2</sup>
WC	1,62m <sup>2</sup>
Bad	3,61m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,53m <sup>2</sup>
Zimmer	12,94m <sup>2</sup>
SUMME	50,48m <sup>2</sup>
Loggia	5,27m <sup>2</sup>

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

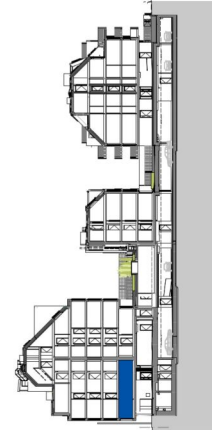
1/2



1. Obergeschoss

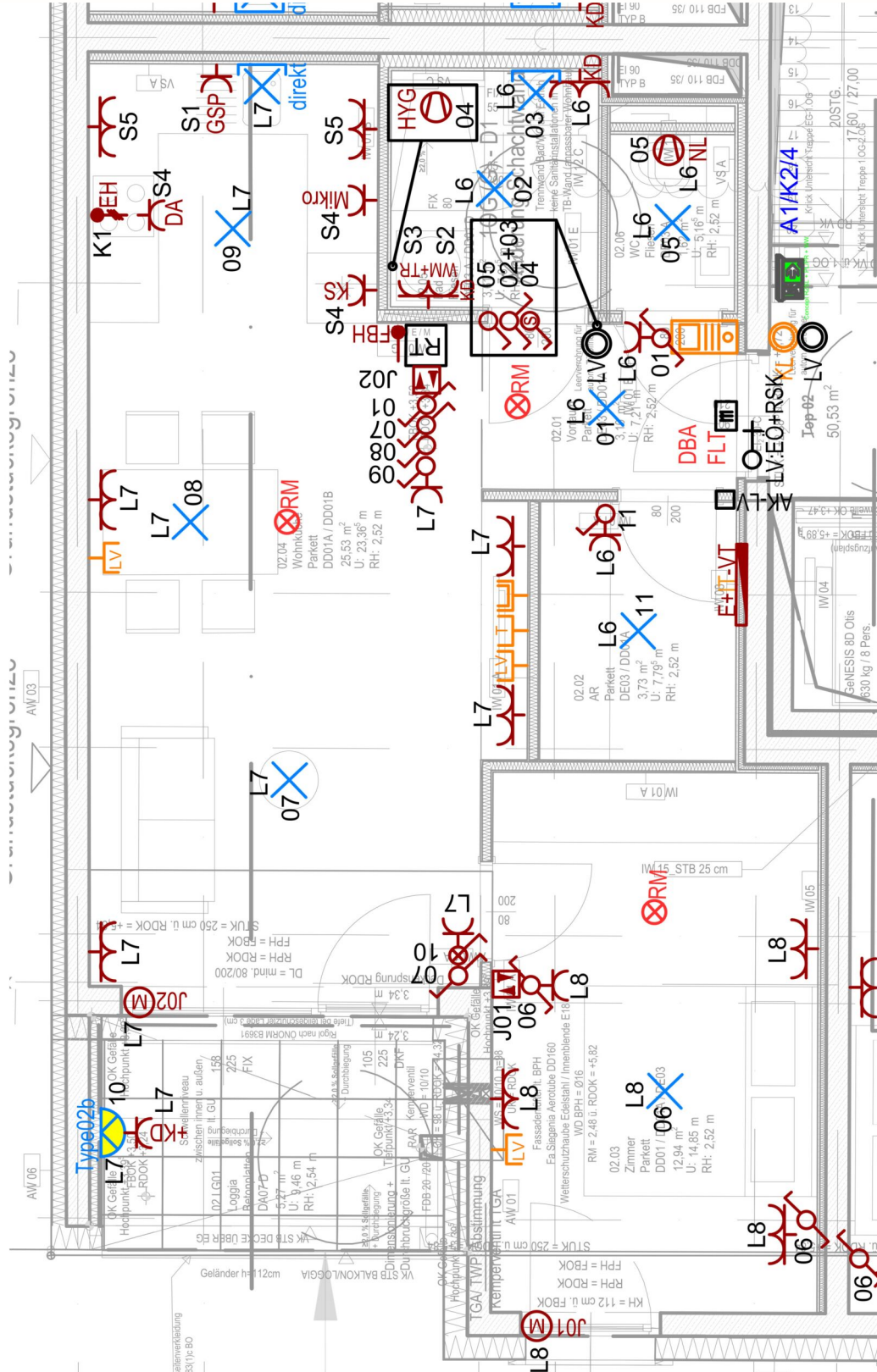


Schnitt



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.

# Elektroplan



# Polierplan

