

## MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Visualisierung

**Objektnummer: 123**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	50,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.182,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	859,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.029,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,50 €
<b>Heizkosten:</b>	41,51 €
<b>USt.:</b>	111,24 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten (Kühlung inkludiert) Sonstiges (Kaltwasser/Warmwasser)

## Ihr Ansprechpartner



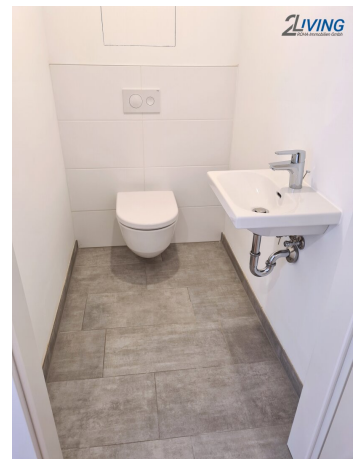
**Nadine Graf-Holzer**

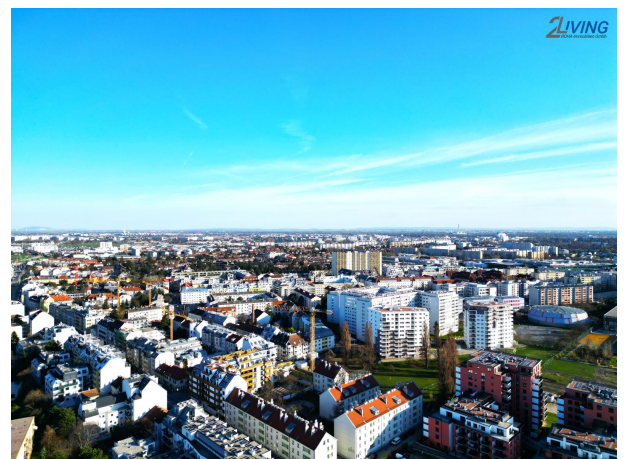
2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

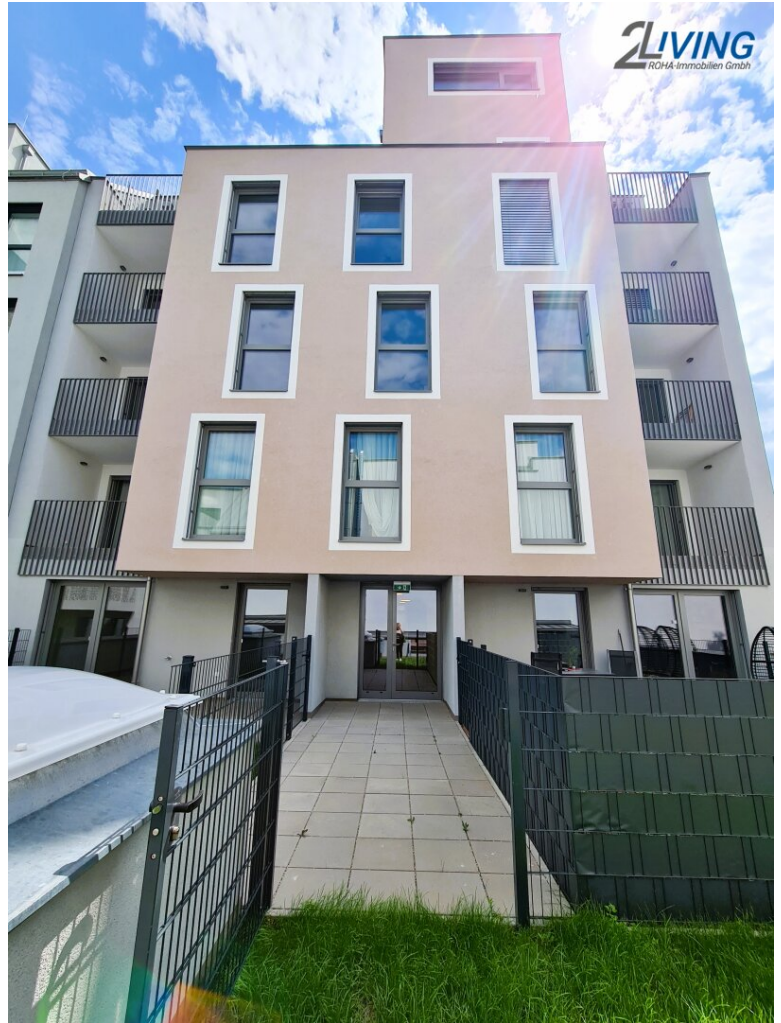














**TOP 10 3.0G**

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>
<b>SUMME</b>	<b>50,48m<sup>2</sup></b>

Loggia 5,27m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEE 205"  
DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

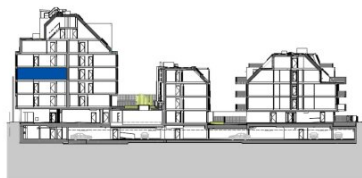
Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

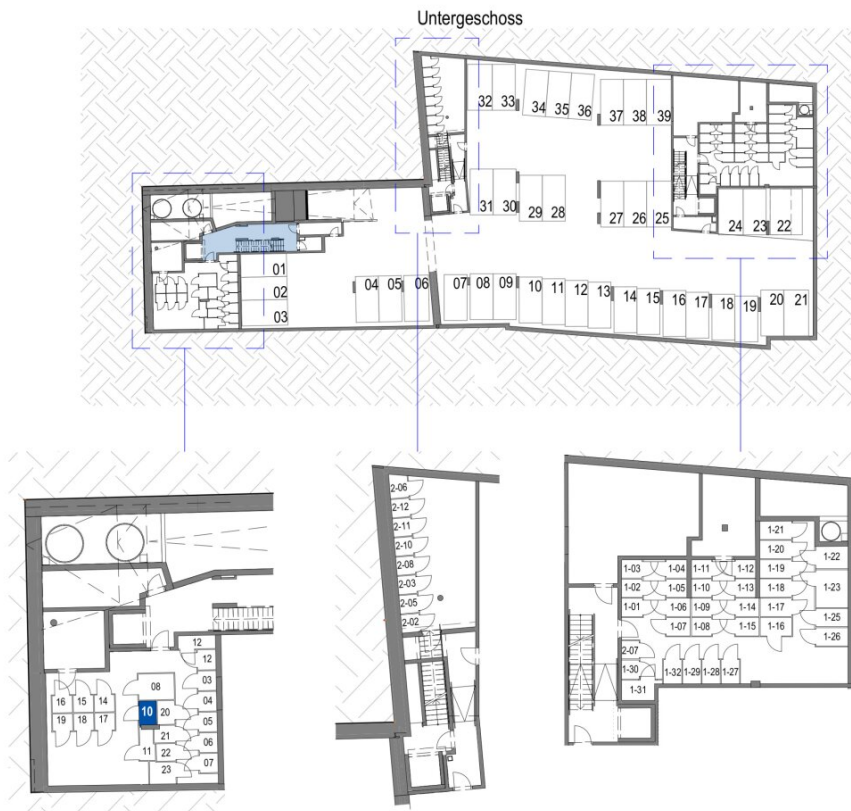


3. Obergeschoss

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 Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



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 Architekturlichter. 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.



**ZLIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**  
 Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien  
 +43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29



**TOP 10 UG**

**ÜBERSICHT**

PKW-Stellplatz  
 Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
 "DONAUFEE 205"  
 DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**





## Objektbeschreibung

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

- **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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap