

**Möblierte und klimatisierte 2 Zimmerwohnung mit
Freifläche und Garagenstellplatz ab Jänner!**



Objektnummer: 3491

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenleer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,05 m ²
Gesamtfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Gesamtmiete	1.000,00 €
Kaltmiete (netto)	834,98 €
Kaltmiete	941,79 €
Betriebskosten:	101,20 €
Heizkosten:	36,80 €
USt.:	21,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





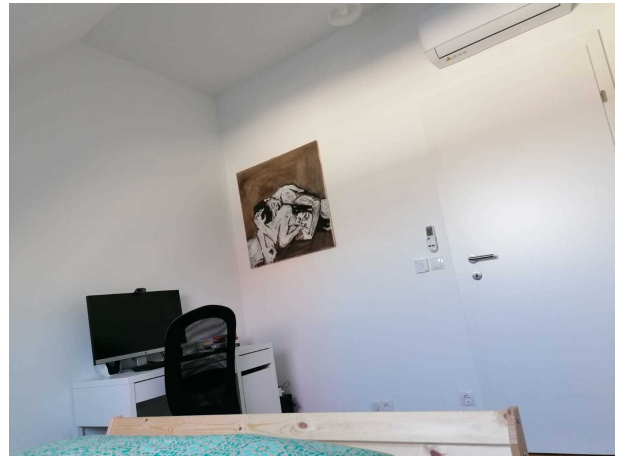
1	Vorraum	3,92m ²
2	WC	1,21m ²
3	Bad	4,82m ²
4	Abstellraum	1,80m ²
5	Flur	1,46m ²
6	Wohnküche	16,81m ²
7	Zimmer	13,85m ²

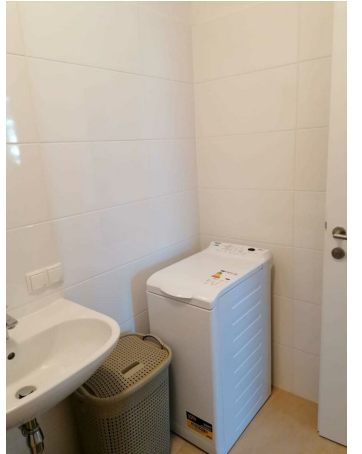
Wohnnutzfläche		43,87m ²
8	Terrasse	5,14m ²

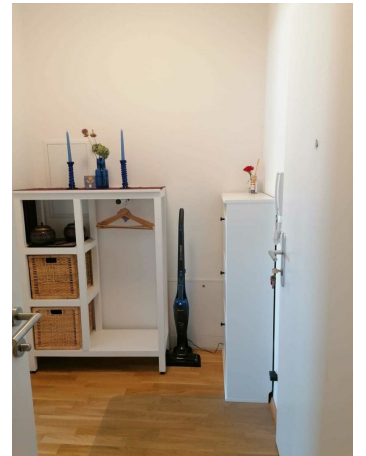
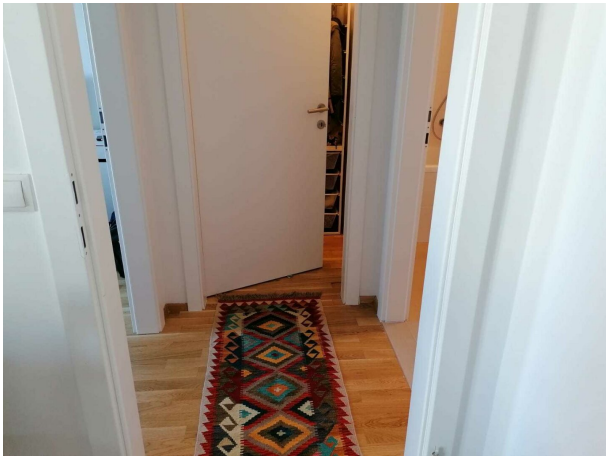
- DFF Dachflächenfenster
- TR Treppe
- LR Luftraum
- KLA Klima-Außengerät
- KLI Klima-Innengerät
- HV Heizungsverteiler
- EV Elektroverteiler
- WM Waschmaschinenanschluß
- AN Abstellnische

GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS











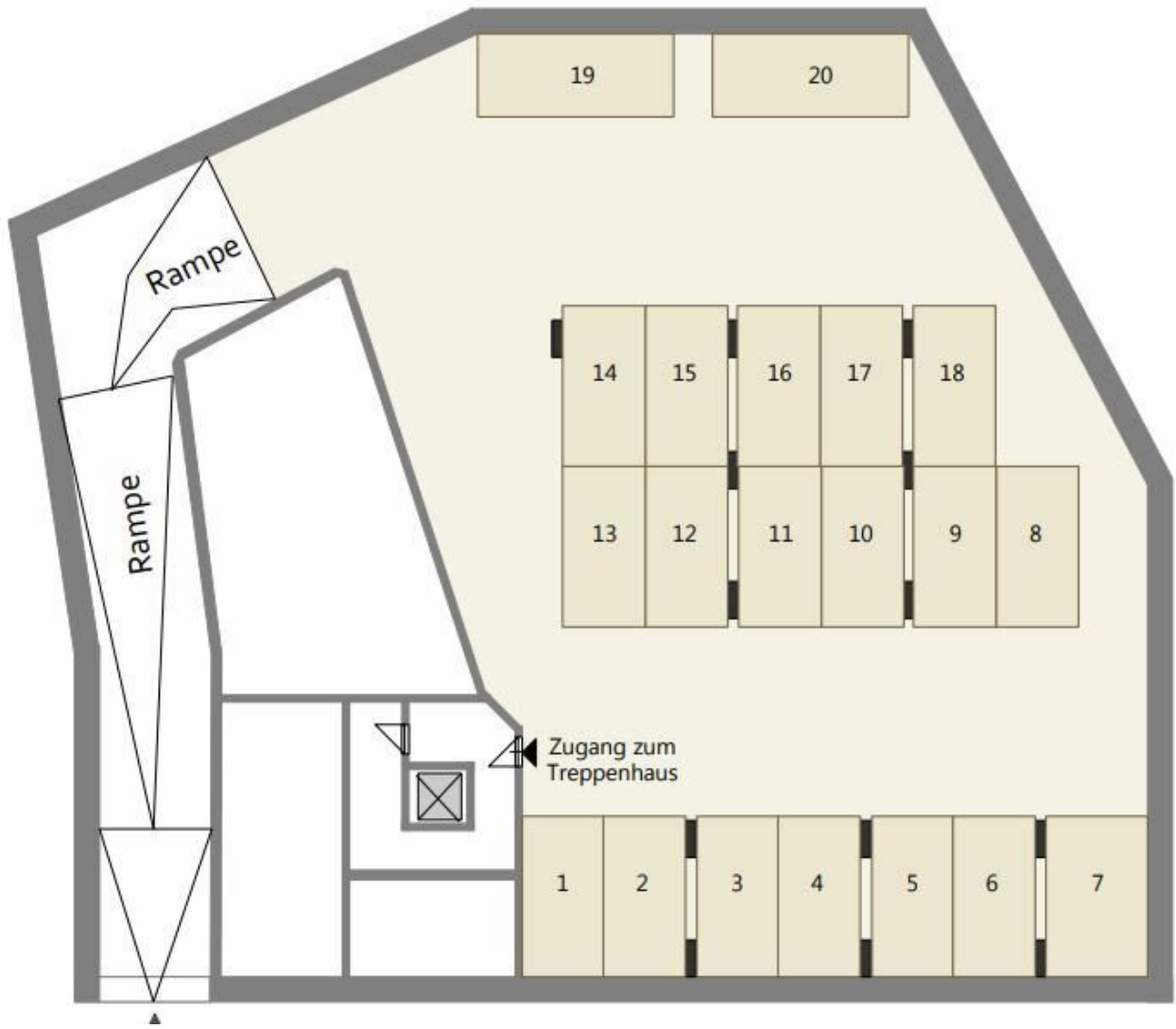


GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

1	Vorraum	3,92m ²
2	WC	1,21m ²
3	Bad	4,82m ²
4	Abstellraum	1,80m ²
5	Flur	1,46m ²
6	Wohnküche	16,81m ²
7	Zimmer	13,85m ²

Wohnnutzfläche		43,87m ²
8	Terrasse	5,14m ²

- DFF Dachflächenfenster
- TR Treppe
- LR Luftraum
- KLA Klima-Außengerät
- KLI Klima-Innengerät
- HV Heizungsverteiler
- EV Elektroverteiler
- WM Waschmaschinenanschluß
- AN Abstellnische



Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab 01.01.2025 gelangt hier eine 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Klima, Terrasse und Garagenstellplatz!

Es werden Gehaltsnachweise der letzten drei Monate verlangt. Die Nettomiete sollte 40% Ihres Nettogehalts nicht übersteigen!

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 45 m² (laut Plan), die Terrasse ca. 5 m², insgesamt 50 m².

Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen (hofseitig) mit schönem Gartengrünblick.

Die Ausrichtung der Wohnung ist leicht nordwestlich.

Für heiße Sommertage ist schon vorgesorgt (Klimaanlage).

An die Fenster gibt es elektrisch bedienbare Aussenrollos montiert, die über eine Fernbedienung gesteuert werden.

Die Küche ist modern ausgestattet und beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs.

Der Zugang zur Terrasse erfolgt über das Wohnzimmer.

Ein Abstellraum sorgt zusätzlich noch für extra Stauraum in der Wohnung.

Zudem gibt es einen Einlagerungsraum/Kellerabteil mit ca. 2 m².

Geheizt wird mittels einer Fußbodenheizung über eine Hauszentralheizung auf Gas.

Die Kosten für die Heizung und Warmwasser werden über die Hausverwaltung abgerechnet und sind in der Miete von €1.000,-- bereits inkudiert, genauso wie der Garagenstellplatz!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Räume und Aufteilung:

separates WC, Bad mit Wanne, Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, Abstellraum, Vorzimmer, Schlafzimmer und eine Wohnküche, sowie eine Terrasse.

Ausstattung:

Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung durch Gas-Zentralheizung;
Fußbodenheizung mit Einzelregelung; Klimaanlage; Parkettböden;
TV-Internet-Kabelanschlüsse; Sicherheitstür; Gegensprechanlage; elektrische Außenrollos;
Fahrradraum; Kinderwagenraum; begrünter Hofbereich.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

Alte Donau, Donauzentrum Wien, Nahversorger vor der Haustüre, Gewerbepark Stadlau, Veterinärmedizinische Universität

Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1); optimale Nahversorgung, Apotheke.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

nur 2 Autominuten und unter 10 Fußminuten entfernte U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz (Donauzentrum Wien).

Die Lage ist gut und die Anbindung auch. Nahversorgung ist garantiert.

U-Bahn (Kagraner Platz / Kagran); Straßenbahnhaltestelle 26 als auch Buslinie 24A unmittelbar vor der Haustür

Konditionen:

Gesamtmiete (kalt): Miete, Betriebskosten, Garagenstellplatz, Heizung und Warmwasser, Lift, Möbelmiete, Steuern und Abgaben) rund: € 1.000,--

Kaution: € 3.500,--

provisionsfrei für den Mieter.

Vertragserrichtungskosten: € 360,-- (einmalig);

Mietdauer: 4 Jahre

Anmietung ab 01.01.2025;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Kündigungsfrist: 3 Monate zum Monatsletzten;

Strom, TV + Internet trägt der Mieter und sind nichtz inkludiert.

Kontakt:

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Description:

New fully furnished apartment with parking slot in house, near Kagran (Donauzentrum) / Kagraner Platz (U1), 1220 Wien for rent from 01st of January 2025!

The apartment is situated in a new building constructed in 2020.

Total living area is 45,05 m². It is on the second floor (first roof top), courtyard side (very quiet) and ideal for single and couple.

The apartment has underfloor heating, air conditioner, lift and basement.

It is fully furnished (washing machine, furniture, fully equipped kitchen).

Measures:

Living space: 45,05 m², Balcony 5,14 m², Anteroom 3,92 m², Hallway 1,46 m², Separate WC 1,21 m², Closet 1,80 m², Living-kitchen 16,81 m², Bedroom 13,85 m²,

Basement: 2.0 m²

Accessibility:

Pharmacy, Lidl, Billa, Hofer, Spar, DM, Bipa, and Fitness, all within 5 min. walk.

U1 (Kagraner Platz) 8 min. walk or one bus/tram stop, Tram 26, Bus 22A and 24A, all within two minutes walking distance.

Conditions:

rent, operating costs, garage parking slot, heating and warm-water, furniture rent, elevator, taxes): € 1.000,--

A garage parking slot can be rent out separately;

electricity, TV + Internet are to be paid extra by the tenant.

Deposit (Kaution): € 3.500,--;

contract fee: € 360,-- (only once to be paid by the beginning)

minimum stay per Austrian renting law: 12 months;

termination notice: 3 months;

available from: 01.01.2025 on 4 years; also extendable;

An insurance (household insurance / Haushaltsversicherung) is recommended.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap