

## SCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN DER KANTNERGASSE



**Objektnummer: 960/70937**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse 53
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.126,56 €
Kaltmiete (netto)	897,18 €
Kaltmiete	1.024,14 €
Betriebskosten:	126,96 €
USt.:	102,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

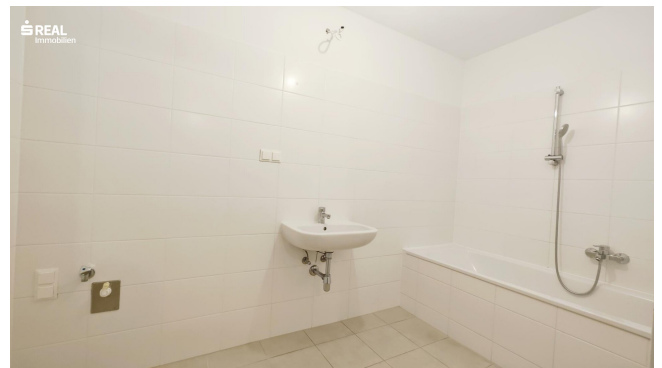
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60







REAL  
Immobilien

1210 WIEN  
Brünnerstraße 124-126,  
Siemensstraße 2-6,  
Kantnergasse 53



STIEGE	2
STOCK	1.0G
TOP	2 / 02

VORRAUM	=	5.54 m²
WC	=	1.35 m²
BAD	=	5.74 m²
ABSTELLRAUM	=	2.38 m²
GANG	=	6.78 m²
KÜCHE	=	5.53 m²
WOHNZIMMER	=	21.53 m²
ZIMMER	=	11.80 m²
ZIMMER	=	11.41 m²
SCHRANKRAUM	=	5.74 m²
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>=</b>	<b>77.80 m²</b>

TERRASSE	=	19.53 m²
KELLERABTEIL 2 / 02	=	2.49 m²



**LEGENDE**

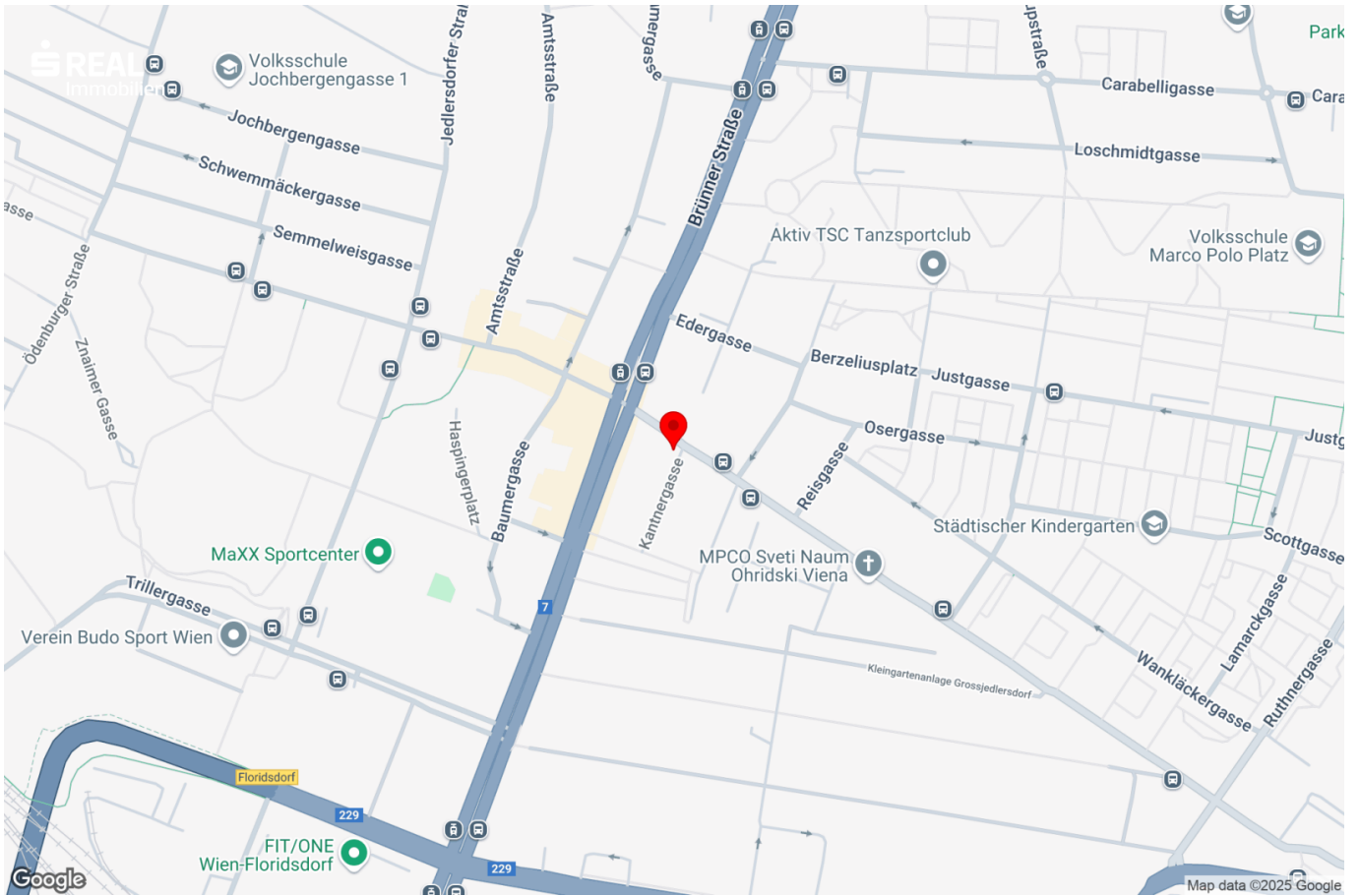
	DK - Fenster (Dreh-Kipp)		Fertige Fussbodenoberkante		U - Innenjalousie		Wasseranschluss
	DK - Tür (Dreh-Kipp)		Fertige Parapethöhe		GL - Glaslichte		Lüftung
	DKD - Stülplaster		Sturzunterkante		HS - Holzstufe (demontierbar)		Revisionsöffnung 80/80cm
	Fv - Fingverglasung		Fertige Deckenunterkante		RR - Regenrohr		Leerenöffnung für elektrische Türöffner
			Vorderkante		BA - Bodenablauf		Elektronischer freilauffürschleüer
			lichte Raumhöhe		DA - Dachablauf		Magnetüthalter
			Aussenjalousie		NÜ - Notüberlauf		



HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESSLICH DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. SONSTIGE ENRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT. UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! NATURMASSE ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERTANGABEN SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET. DIE DARGESTELLTEN HEIZKÖRPER SIND ALS SYMBOL ZU VERSTEHEN. ÄNDERUNGEN BEZÜGLICH GRÖSSE UND LAGE BEHALTEN WIR UNS VOR.

**ERSTE IMMOBILIEN**  
Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

**JOSEF KNITZL** ARCHITECT  
INGENIEUR & TÜRNER  
1010 WIEN  
T: 01 80 30 00  
F: 01 80 30 00  
E: office@jknitzl.com



## Objektbeschreibung

### **Baujahr 2018 - hochwertige Ausstattung - Komplettküche - Freifläche - optimale Infrastruktur**

Zur provisionsfreien Anmietung gelangt eine moderne Wohnung in einem schönen Neubau in der Brünner Straße / Kantnergasse.

Sie befindet sich im 1. OG der Stiege II (Kantnergasse 53).

#### **Ausstattung:**

Das Objekt ist mit einem Parkettboden, bzw. Fliesen verlegt, mit Thermofenstern ausgestattet und es wird zentral beheizt.

Der Grundriss erfüllt die heutigen Anforderungen.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten eines Neubaus, wie z.B. zahlreiche Fahrrad- und Kinderwägenräume, einen begrünten Innenhof, eine Gemeinschaftsterrasse im 6. Stock oder eine hauseigene Garage (derzeit voll vermietet).

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

#### **Lage:**

Gute Verkehrslage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Brünner Straße.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 30 und 31 (schnelle Anbindung nach Floridsdorf, bzw. Stammersdorf) sowie Buslinie 31A (Richtung Siemensstraße, bzw. Kagraner Platz)

Der Bahnhof Wien Brünner Straße (S-Bahn) befindet sich ebenfalls unweit der Anlage.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

**Die Interessenten müssen ein Mindesteinkommen iHv. 2,5 x Bruttomiete vorweisen können, dh. in diesem Fall EUR 2.800,- netto.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <1.000m



Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m

Universität <1.925m

Höhere Schule <2.300m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <575m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <2.050m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.