

## Nähe Kagraner Platz | Modernes Penthouse mit 2 Dachterrassen und Garage!



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3120**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

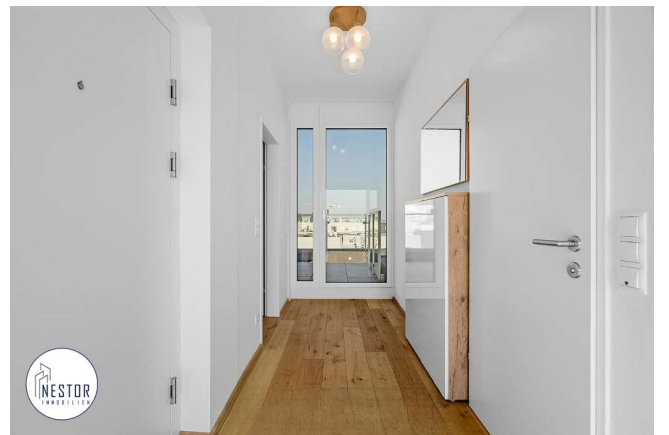
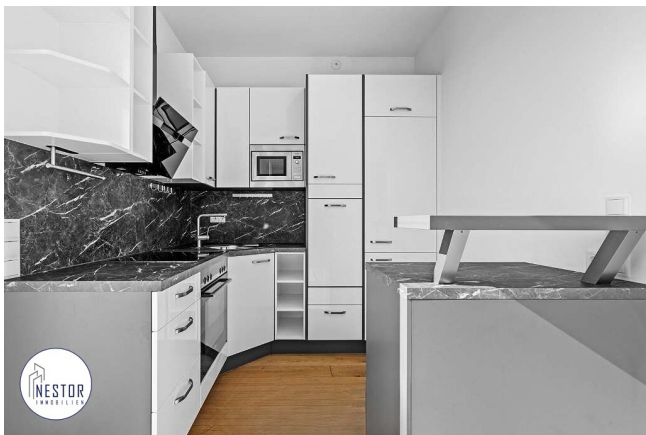
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.091,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.432,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,53 €
<b>Heizkosten:</b>	33,78 €
<b>USt.:</b>	135,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

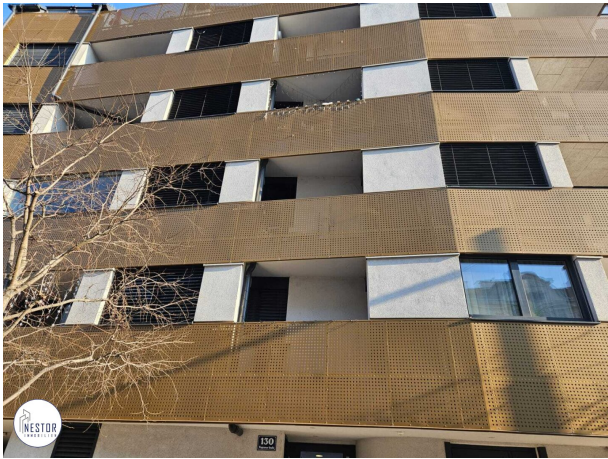


**Boro Mitranic**









@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Nähe Kagraner Platz | Modernes **Penthouse** mit 2 **Dachterrassen** und **Garage!**

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der aufstrebenden Gegend von 1220 Wien in Wien. Diese atemberaubende Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 74,07 m<sup>2</sup> und 2 geräumigen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Das erste, was Ihnen auffallen wird, wenn Sie diese Wohnung betreten, ist die moderne und hochwertige Ausstattung. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die 2 Terrassen, die Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten. Genießen Sie hier Ihre morgendliche Tasse Kaffee oder entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag in der Abendsonne.

Aufteilung:

- Wohnküche (inkl. allen Elektrogeräten): ca. 35,08 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13,16 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 2,69 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 7,50 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 3,63 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,92 m<sup>2</sup>

- Bad: ca. 10,09 m<sup>2</sup>
- 1. Terrasse: ca. 15,86 m<sup>2</sup>
- 2. Terrasse: ca. 25,71 m<sup>2</sup>

#### Zusätzliche Highlights:

- Ein Kellerabteil ist der **Wohnung** zugeteilt.
- Im Gebäude befindet sich ein Aufzug.
- Eine Tiefgarage befindet sich im Gebäude.
- Ein **Garagenplatz** ist in der Miete inkludiert!
- Sie kommen mit dem Lift aus der Garage direkt in die Wohnung.
- Der **Fernblick** von den Terrassen ist atemberaubend!
- Die Wohnung verfügt über elektrisch bedienbare Rollos.
- Eine **Klimaanlage** ist vorhanden.

Die **Wohnung** befindet sich in der 1220 Wien, einem Bezirk im Nordosten von Wien. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Kagraner Platz, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Gegend. Die Lage ist sehr zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof. In der direkten Umgebung der Wohnung gibt es



eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Heizung und Strom sind direkt vom Mieter zu bezahlen.

Gesamtmiete: € 1.600,- (inkl. Warmwasser, Kaltwasser, Heizkosten, Garage, USt. und BK)

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: Max. 60 Monate (mit Verlängerungsoption!)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sowie weiteren Details sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital

ergänzt worden sein und dient nur der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap