

**Unbefristete 2-Zimmer-Neubau Wohnung inkl. Balkon bald verfügbar!**



**Objektnummer: 3572**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enzianweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.002,80 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	853,01 €
Betriebskosten:	103,01 €
Heizkosten:	53,74 €
USt.:	96,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE











## Objektbeschreibung

### Unbefristet: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien

#### Beschreibung:

Die Wohnung wird unbefristet vermietet und befindet sich in einer gut durchdachten Wohnhausanlage, bestehend aus lediglich zwei Häusern mit insgesamt 22 Wohnungen in einer sehr schönen Grünruhelage im 22. Bezirk.

Die Wohnung hat knappe 44 m<sup>2</sup> an Wohnfläche plus Balkon mit etwa. 11 m<sup>2</sup> und befindet sich im ersten Stock.

Der Vorraum bietet genügend Platz für eine gemütliche Garderobe und leitet Sie gleichzeitig in alle Zimmer. Auf der linken Seite erwartet Sie das separate Schlafzimmer. Geradeaus führt der Gang in das Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das WC mit extra Handwaschbecken liegt separat und befindet sich neben dem Bad. Nach rechts geht es in das Wohnzimmer inkl. einer neuwertigen Wohnküche mit jeglichen Geräten des täglichen Bedarfs. Das Highlight der Wohnung stellt der Balkon dar, zu dem Sie vom Wohnzimmer aus Zugang haben!

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Tiefensonde.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind im Mietentgelt inklusive.

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt.

Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden!

Die Hausanlage verfügt außerdem über einen Kinderwagen- und einen Fahrradabstellraum.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf und Freiwerden separat angemietet werden.

#### Ausstattung:

Parkettböden in den Wohnräumen, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage, Zentral-Fußbodenheizung; Sicherheitstür

## **Lage:**

Diese traumhafte Wohnung liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U2-Stationen Stadlau, Aspern und Hausfeldstraße sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und entspannte Atmosphäre aus, ideal für Familien und Menschen, die dem Trubel der Innenstadt entfliehen möchten. Ein besonderes Highlight ist die nahegelegene Seestadt, die nicht nur moderne Wohn- und Geschäftsflächen bietet, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsgebiete rund um den See.

Für Familien mit Kindern sind erstklassige Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. Der Bildungscampus Seestadt Aspern und das Bundesrealgymnasium und Bundesgymnasium Heustadelgasse bieten eine erstklassige schulische Ausbildung und sind nur wenige Minuten entfernt.

**Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort, der gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet.**

## **Konditionen:**

Vermietet wird unbefristet **ab ## 2025**;

**Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Heizung/Warmwasser und Steuern): **€ 1.002,80**

**Kaution: € 3.100, - // Vertragserrichtung: € 360, - //provisionsfrei für den Mieter!**

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **Kontakt**

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

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

**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.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap