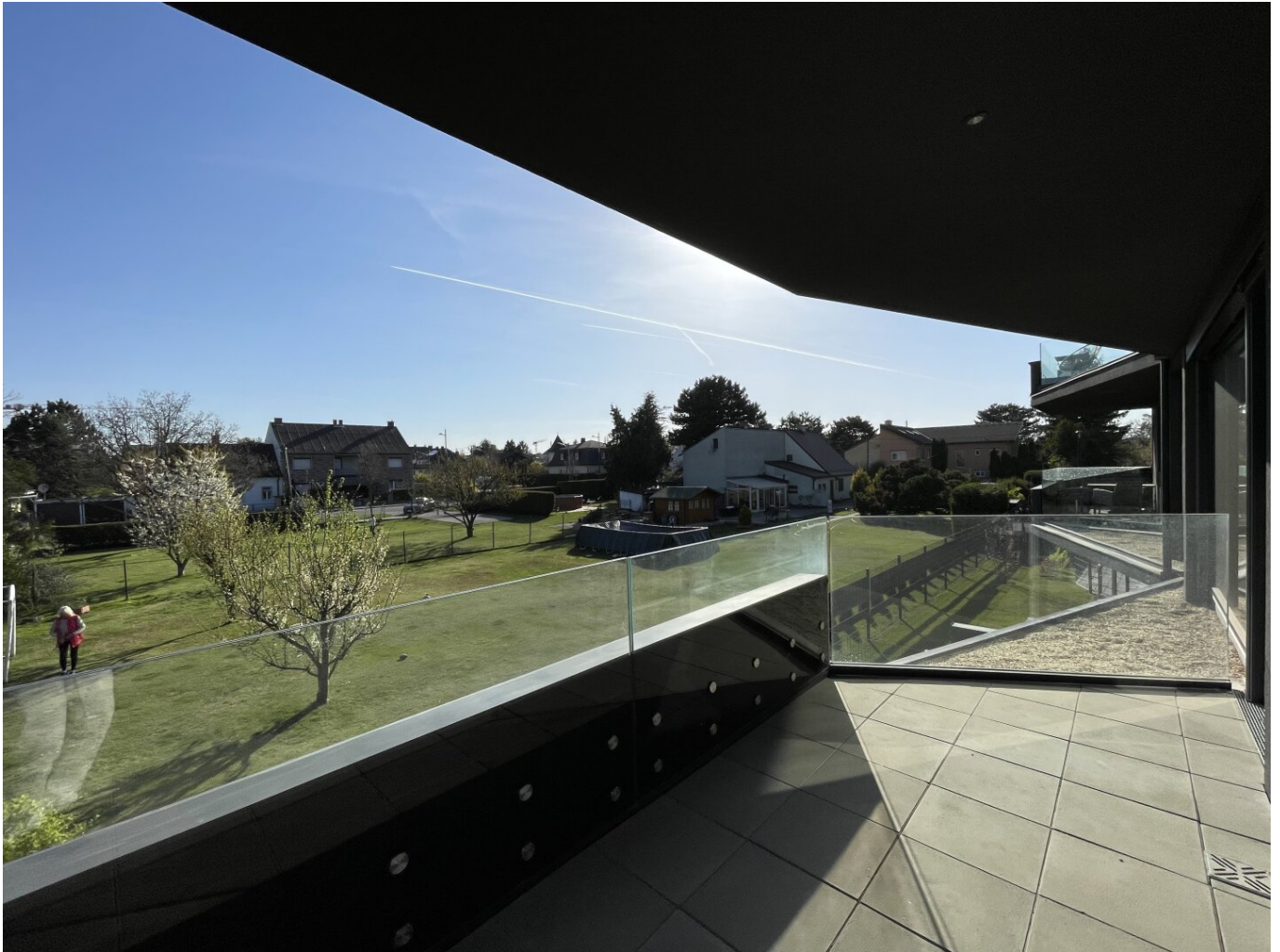


**Unbefristet: 2 Zimmer mit Balkon nahe U2 - Aspern /
Stadlau**



Objektnummer: 3581

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2020 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 42,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Gesamtmiete | 898,18 € |
| Kaltmiete (netto) | 665,00 € |
| Kaltmiete | 761,56 € |
| Betriebskosten: | 96,56 € |
| Heizkosten: | 50,38 € |
| USt.: | 86,24 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



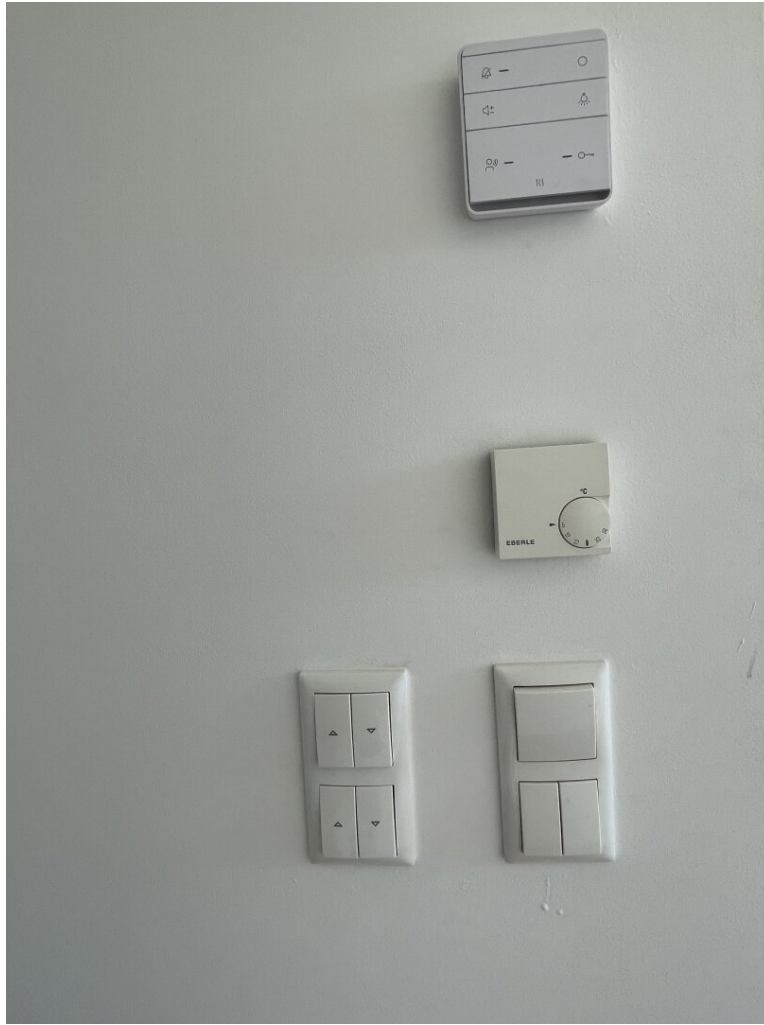
Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8











TOP 7 / STG 2

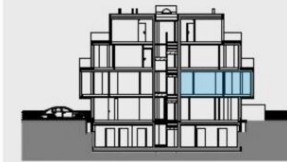
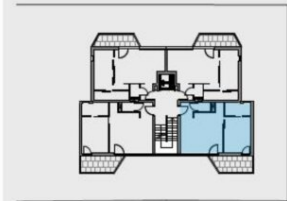


Unverbindlicher Wohnungsplan. Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten Flächen während der Bauführung, insbesondere infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Flächenangaben sind ca. Angaben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind jedenfalls erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht vertragsgegenständig. Stand: Mai 2020.



ENZIANWEG 6
1220 WIEN

| | |
|----------------------|----------------------|
| TOP 7 / STG 2 | 1.OG |
| WOHNFLÄCHE | 41,65 m ² |
| BALKON | 7,92 m ² |



Ein Projekt der Vorsorgeprojekt
Enzianweg 6 GmbH & Co KG

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 42 m² an Wohnfläche plus Balkon mit etwa. 8 m²!

Der Vorraum bietet genügend Platz für eine gemütliche Garderobe und leitet Sie gleichzeitig in alle Zimmer. Direkt im Eingangsbereich befindet sich die separat liegende Toilette. Weiter gelangen Sie in das Wohnzimmer inkl. einer neuwertigen Wohnküche mit jeglichen Geräten des täglichen Bedarfs. Eine kleine Abstellnische befindet sich zudem neben der Küche. Außerdem erwartet Sie das separate Schlafzimmer mit Badezimmer-Zugang. Dieses ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Highlight der Wohnung stellt der Balkon dar, zu dem Sie sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer 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 01.03. 2025**;

Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heizung/Warmwasser und Steuern): **€ 898,17**

Kautions: € 2.700, - // **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.

Wir bitten Sie daher um eine **schriftliche Anfrage** per Mail an: stifter@pr-immobilien.at

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 <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap