

## Mitten in Kaisermühlen - Neubau Dachgeschoßwohnung



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2003/10320**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	829,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	757,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,30 €
<b>USt.:</b>	71,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**



# kubic<sub>9</sub>k

IMMOBILIEN

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

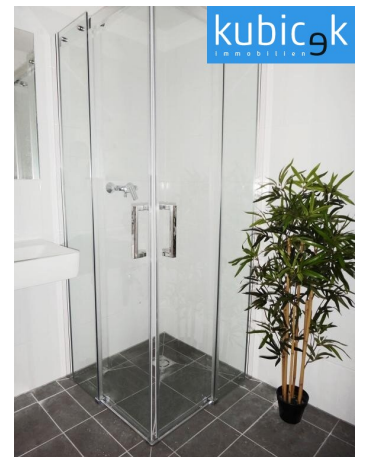
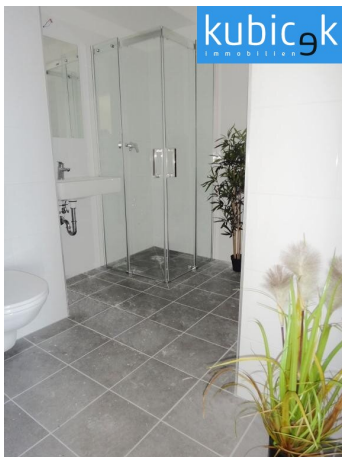
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%









**TOP 26**  
NF: 44,34 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 6,41 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine neuwertige Dachgeschoßwohnung mitten im Stadtteil Kaisermühlen, nahe der Alten Donau und der UNO City. Sie überzeugt durch einen sehr effizienten Grundriss und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> ein modernes Bad mit fliesenebener Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss, ein Schlafzimmer und den Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Küche. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer sind mit Außenrollos ausgestattet. Im Schlafzimmer sind diese elektrisch bedienbar. Die Terrasse mit ca. 6 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Platz im Freien.

Genießen Sie den Mix aus Urlaubsgefühl im Freizeitparadies direkt an der Alten Donau und der Atomsphäre im Herzen einer Weltstadt. Mitten im Wiener Stadtteil Kaisermühlen befindet sich die Wohnung.

In wenigen Minuten gelangt man zur Donauinsel, dem Naherholungsgebiet Wiens.

Haben Sie Lust auf einen Entdeckungstrip in die Wiener Altstadt? In nur 15 Minuten erreichen Sie von der U-Bahnstation Kaisermühlen (U1) den Stephansplatz. Natürlich befinden sich auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Die U1 Station ist ca. 750 m entfernt, die Bushaltestelle (92A) ca. 65m.

Einige Möbelstücke können von der Vormieterin abgelöst werden!

Zur Miete kommen noch Wasser und Heizung hinzu, die Vorschreibung beträgt der rund EUR 110,-/Monat.

Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap