

Doningasse, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9632

# Helle, Ruhige Wohnung mit 10m<sup>2</sup> Balkon, im 5.OG, 1 Min zur U1, Kagraner Platz



Ihr Ansprechpartner

**Team Brehm**

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

## Helle, Ruhige Wohnung mit 10m<sup>2</sup> Balkon, im 5.OG, 1 Min zur U1, Kagraner Platz



### Lage

Das Haus liegt in der Doningasse gegenüber von der U1 Station Kagraner Platz. Im Haus befindet sich ein Fitnesscenter (McFit).

### Beschreibung

**Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, Adresse, E-Mail-Adresse und ANGABEN ZUR BESCHÄFTIGUNG bearbeitet werden.**

Die schöne **2-Zimmer Wohnung** mit einem **10 m<sup>2</sup> großem Balkon** ist ab **sofort verfügbar** und befindet sich in einer 30er Verkehrszone. Sie überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung und der Top öffentlichen Anbindung. Ein **im Gebäude befindliches Fitnesscenter** sorgt bei Bedarf für den sportlichen Ausgleich im Alltag.

**Die Wohnung wird frisch ausgemalt und gereinigt übergeben.** Die Wohnung verfügt außerdem über ein **Kellerabteil**. Weitere Fotos folgen nächste Woche. .

Die Vorschreibung der Heizung & Warmwasser beträgt derzeit 109 Euro.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** vermietet

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom **Vorraum** gelangt man direkt in den hellen 24 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit Wohnküche mit genügend Platz für eine Wohnzimmergarnitur und einem Esstisch.

In der **Küche** befinden sich Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Spülbecken mit

Abtropffläche, Backrohr, Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Platz und Anschluss für eine Mikrowelle.

Ein **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das hell-verflieste **Bad mit WC** verfügt über eine Eckdusche, einem Waschbecken mit Unterschrank und einem Waschmaschinenanschluss.

Der **knapp 11 m<sup>2</sup> Schlafraum** ist aufgrund der Stockwerkslage im 5.OG hell und lichtdurchflutet. Als Highlight sorgt der großzügige Nordwestbalkon, welcher vom Schlafzimmer aus begangen werden kann. Durch die Ausrichtung entgegen des Kagraner Platzes zur Grünfläche genießt man die Ruhelage. Die Wohnung verfügt über einen Parkettboden.

#### **LAGE HAUS:**

**Infrastruktur:** Durch die unmittelbare Nähe zur U1 Station Kagraner Platz ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Spar, Billa), zahlreiche Restaurants, Cafés für den täglichen Bedarf. In wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Tennisanlagen, die Hundezone Schrickgasse und der Spiel- und Erholungspark Kirschblütenpark.

**Verkehrsanbindung:** Die nächste U-Bahn und Busstation der Linie U1 befindet sich **nur 2 Gehminuten entfernt**. Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 18 Minuten erreichbar.

#### **Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN**

Im Haus befinden sich ein Lift, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie Kellerabteile.

#### **Im Haus befindet sich ein Fitnesscenter (McFit).**

**Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt** (das heißt, dass der Eigentümer die Sicherheit hat, dass Sie sich die Wohnung gut leisten können und nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen). Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein **Mindestnettoeinkommen von ca. 2.100 Euro** vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 42,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 10,03 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Abstellräume:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	2013
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.01.2021
		HWB:	 25,58 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

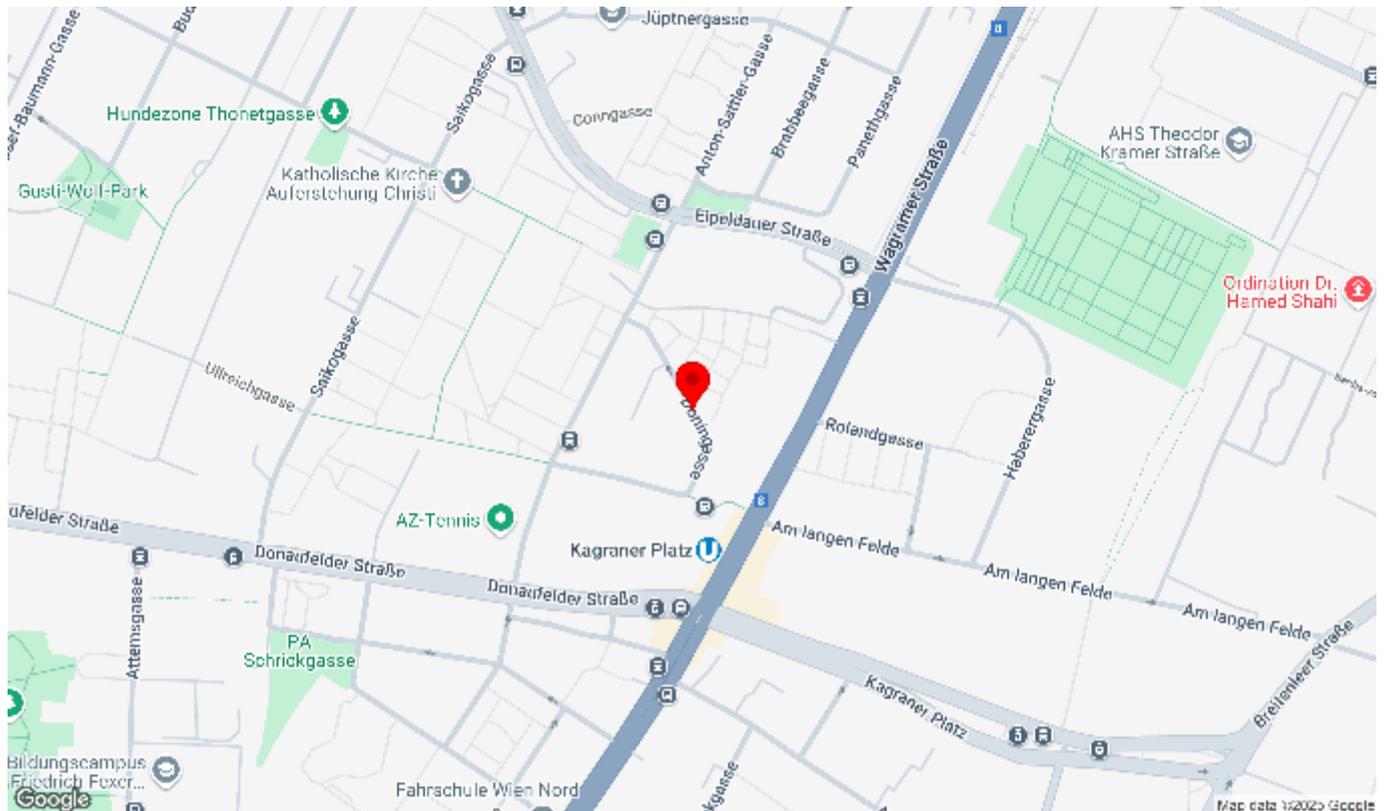
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage	Kaution:	2.175,00 €
		Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Lage

Doningasse, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	2.600 m
Krankenhaus	3.200 m

### Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	1.150 m

### Verkehr

Bus	125 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	1.725 m

### Kinder & Schulen

Schule	275 m
Kindergarten	100 m
Universität	950 m
Höhere Schule	275 m

### Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	175 m
Post	175 m
Polizei	1.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap