

1220 Wien, Rugierstraße 55

**RUGIERSTRASSE 55 | Klimatisierte 2-Zimmer**

**Wohnung mit großen Balkon (17,00 m<sup>2</sup>) | Garagenplatz**

1. OG - Top 2.06



**Die HIGHLIGHTS dieser 2-Zimmer Wohnung im 1.OG:**

- helle Wohnküche bereits inklusive
- Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien
- West-Balkon – parkseitig ausgerichtet
- optional Garagenparkplatz

Im 1. Obergeschoss auf Stiege 2 liegt diese wunderschöne klimatisierte 2-Zimmer Wohnung TOP 2.06 mit einer Wohnfläche von 58,01 m<sup>2</sup>. Die Wohnküche (28,71 m<sup>2</sup>) mit heller Küchenzeile und hochwertigen Siemens Elektrogeräten hat Zugang zum westseitig ausgerichteten Balkon (17,27 m<sup>2</sup>). Hier lässt sich die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen genießen. Das geräumige Schlafzimmer ist zentral über den Vorraum begehbar. Vom großen Balkon und den beiden Zimmern genießt man den Blick auf das gepflegte Grün des direkt angrenzenden Straka-Parks. Ein modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken vervollständigen diese Wohnung. Für das richtige Wohlfühlklima sorgen eine Klimaanlage, individuell regelbare Fußbodenheizung und ein elektrisch bedienbares Sonnenschutzsystem. Die Dreifach-Isolierverglasung sorgt zusätzlich für Ruhe. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Garagenparkplatz kann optional um €85,- p.m. separat dazu gemietet werden.

Flächen	Wohnfläche	58,01 m <sup>2</sup>
	Keller	2,83 m <sup>2</sup>
Außenflächen	Balkon	17,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 (Wohnküche, 1 SZ, 1 Bad, 1 WC, Vorraum, Balkon, Kellerabteil)	
Vermietung	Ab September 2021	
Stockwerk	1. OG	
Details	Niedrigenergiehaus, Kleinkinderspielplatz, Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage	
Heizungsart	Wärmepumpe Erdwärme, HWB 37,78 (Klasse B), fGEE 0,85 (Klasse A)	
Anschlüsse	UPC-Anschlüsse und Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	€ 768,76	Miete netto exkl. USt
	€ 121,24	Betriebskosten netto exkl. USt.
	€ 89,00	Umsatzsteuer
	€ 979,00	<b>Gesamtmiete inkl. Ust.</b>
	€ 2.136,00	Provision inkl. 20% USt.
	€ 3.916,00	Kautions

**Kontakt**

Hübl & Partner  
Immobilientreuhand GmbH

Sandra Klement  
Tel: 01 277 88 11  
Mobil: 0676/971 39 32  
www.huebl-partner.com  
s.klement@huebl-partner.com

## Optimale Lage mit bester Infrastruktur

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Buslinien 94 A Richtung U1 Kagran oder U2 Stadlau nur 1 Minute zu Fuß.
- Straßenbahnlinie 25 oder 26A Richtung Kagran nur 10 Minuten zu Fuß.
- R, S80 Bahnhof Erzherzog-Karl-Str. nur 15 Minuten zu Fuß.

### Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- BILLA, Pogrelzstraße 53
- BILLA, Siebenbürgerstraße 14
- Spar, Hirschstettner Str. 13
- Hofer, Hirschstettner Str. 34a
- Penny Markt, Pogrelzstraße 36
- Bipa, Pogrelzstraße 36
- Gewerbepark Stadlau
- Donauzentrum

### Banken & Post

- Erste Bank, Erzherzog-Karl-Straße 53
- Uni Credit Bank Austria, Donaustadtstraße 1

### Apotheken

- Apotheke Neu Kagran, Erzherzog-Karl-Straße 84-88
- Apotheke Donauzentrum, Bernoullistraße 1

### Kindergärten & Schulen

- Pfarrkindergarten Kagraner Anger 26
- Kindergarten der Stadt Wien, Rugierstraße 1
- Kindergarten der Stadt Wien, Erzherzog-Karl-Straße 65
- Kindergarten der Stadt Wien, Bernoullistraße 7
- Kindergarten der Stadt Wien, Portnergasse 42
- Volksschule, Georg-Bilgeri-Straße 13
- Neue Mittelschule Kagran, Afritschgasse 56
- Polgargymnasium, Polgarstraße 24
- Bernoulligymnasium, Bernoullistraße 3
- BHAK (Business.Academy.Donaustadt), Polgarstraße 24
- Hertha Firnberg Tourismusschule, Firnbergplatz 1

### Ärzte

- Arzt für Allgemeinmedizin, Tietzestr. 2
- Arzt für Allgemeinmedizin, Pogrelzstr. 2
- Arzt für Allgemeinmedizin, Siebenbürgerstr. 48
- Kinderärztin, Siebenbürgerstr. 2-12
- MED22, Stadlauer Str. 62
- Ärztezentrum Donauzentrum, Donaustadtstr. 1

### Krankenhäuser

- Klinik Donaustadt, Langobardenstraße 122 (SMZ Ost)

