

**Wohnen am Wasser! 3 Zimmer Wohnung mit 14 m<sup>2</sup>  
großem Balkon mit Blick auf die alte Donau!**



**Objektnummer: 5410**

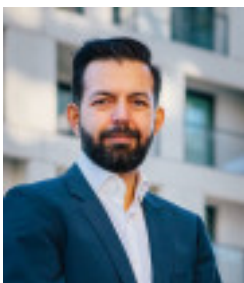
**Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,01 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 2.530,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 2.342,20 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.512,16 €                       |
| Betriebskosten:               | 139,94 €                         |
| USt.:                         | 17,84 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

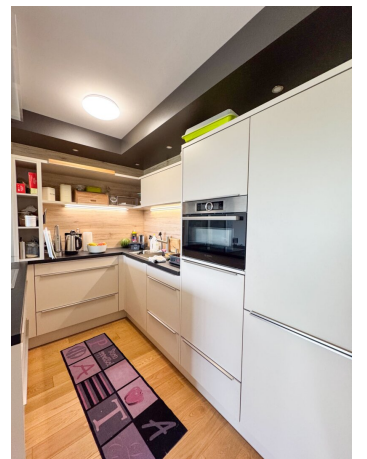
## Ihr Ansprechpartner



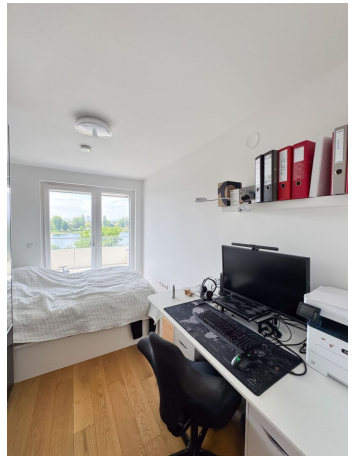
Ömer Uyar









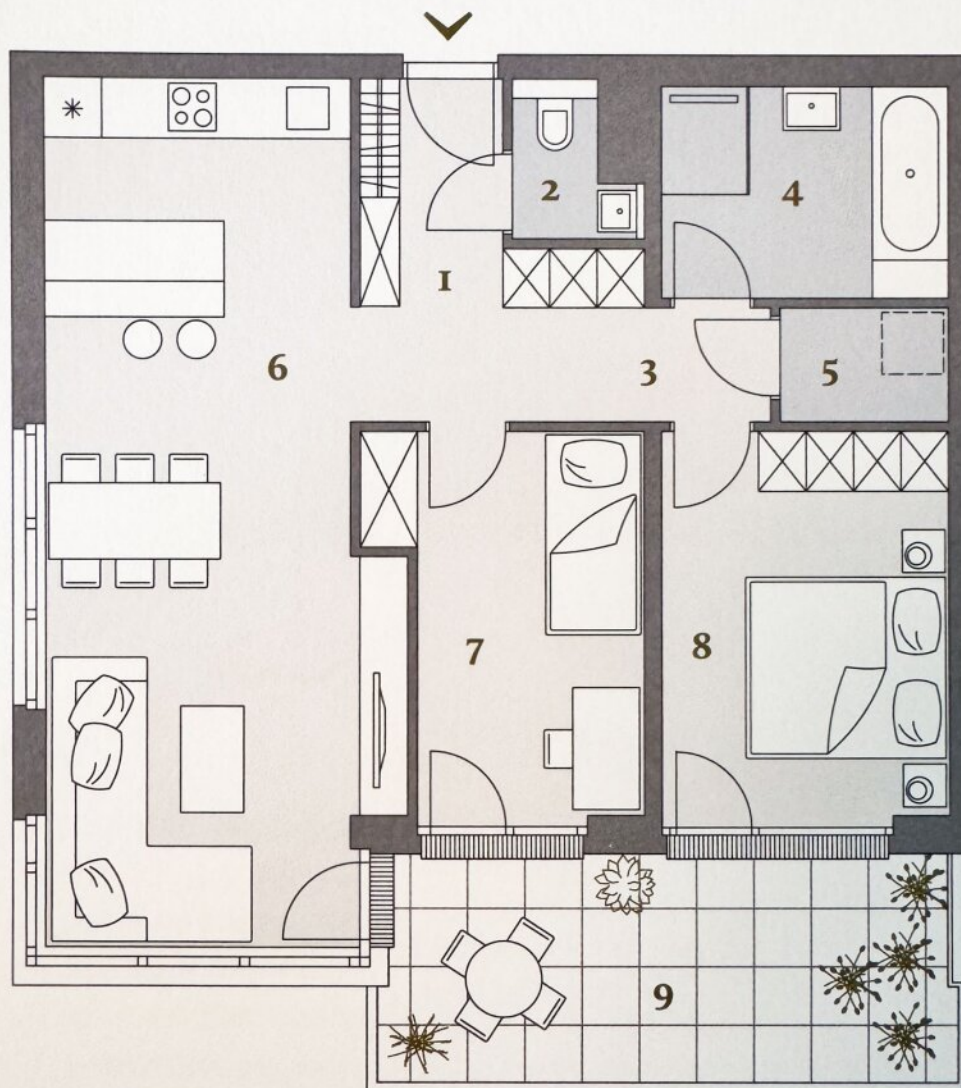












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **72,01 m<sup>2</sup>** große Drei-Zimmer-Wohnung mit **14,24 m<sup>2</sup>** großem Balkon. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** des Wohnhauses, welches im Jahr 2020 erbaut wurde. Die Wohnung bietet einen atemberaubenden Blick auf die Alte Donau!

Die Wohnfläche von 72,01 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- eine helle zirka 32 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- ein knapp 13 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein weiteres zirka 10 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- eine separate Toilette
- ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Alle Zimmer sind klimatisiert und zentral begehbar. Die mit Parkettböden ausgestattete Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine moderne Einbauküche samt Einbaugeräten. Lediglich die Nassräume sind verflies. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Die Wohnung wird **nicht möbliert** vermietet. Der Balkon ist von allen Zimmern zentral begehbar und verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss.

Es steht ein Kinderwagen/Fahrradraum, sowie ein zirka 2,2 m<sup>2</sup> großes privates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Alte Donau ist vor Ihrer Tür. Gerade für Wassersportaktivitäten wie Kanu, Kajak, Rudern, SUP oder Schwimmen ist die Wohnung optimal gelegen. Ebenso befinden sich Geschäfte für den täglichen Gebrauch, eine Apotheke und Ärzte in der Umgebung. Kindergarten, sowie Schulen befinden sich darüber hinaus in der nahen Umgebung.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** 33 A

### **Kosten und Befristung:**

Mietzins inkl. BK: 2520,- Euro

Garage inkl. BK: 130,- Euro

Befristung: 5 Jahre + Verlängerungsoption, verfügbar ab 1. September 2025

Kaution: 8000,- Euro

### **Kontakt und Besichtigungstermine**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen

Besichtigungstermin kontaktieren Sie **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per

E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at).

**Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).**

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

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

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap