

## "3 Zimmer - Balkon- nahe U2 Aspernstraße"



MTW 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_27215**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien

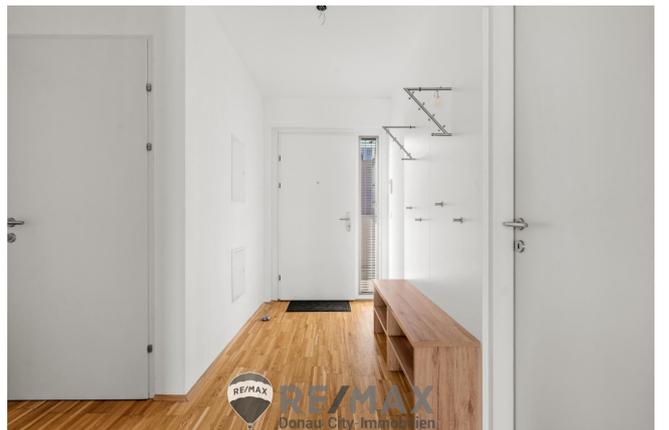
H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
**DCI**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### "Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – Mühlhausergasse 4, 1220 Wien"

In einer ruhigen Seitengasse des 22. Bezirks, unweit der Alten Donau, befindet sich diese helle und stilvoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung in der Mühlhausergasse 4. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das separate WC sowie das moderne Badezimmer bieten Komfort und Funktionalität. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit Wohlfühlatmosphäre – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Arbeitszimmer nutzbar.

Das Herzstück der Wohnung ist die hochwertig ausgestattete Küche, die sich harmonisch in den offenen Wohnbereich integriert. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der an warmen Tagen zum Verweilen einlädt – ob beim Frühstück im Freien oder einem Glas Wein am Abend.

Die Lage bietet nicht nur Ruhe, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger wie BILLA, HOFER und SPAR befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso Apotheken, Bäckereien und Cafés. Schulen, Kindergärten und Ärztezentren sind bequem erreichbar. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen – die Alte Donau und die Donauinsel bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – mit nahegelegenen Bus- und U-Bahnlinien – erreichen Sie das Stadtzentrum in kurzer Zeit, während Sie gleichzeitig die Vorteile des entspannten Wohnens am Stadtrand genießen.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit ruhiger Wohnqualität – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Buslinien, darunter die Linien 93A, 97A und 98A, die in etwa 2 Minuten erreichbar sind. Diese Busse bieten eine schnelle Verbindung zur U-Bahn-Linie U2, deren Station in etwa 6 Minuten erreichbar ist. Die U2 ermöglicht eine direkte und rasche Verbindung ins Stadtzentrum.

Heizung: Fernwärme

**Miete inkl. BK: 1390,-- €**

ohne Strom, Warmwasser und Heizung

Kaution: 3BMM

3 Jahre- gerne auf weitere Verlängerung!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine  
Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1390
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	1390
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf: 19.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Energieeffizienzklasse: A+