"Traumausblick! Dachgeschoß-Mietwohnung 7. Liftstock + PP - Donauzentrum U1 Kagran - Alte Donau"

1 DG Mietwohnung 1220 Ausblick

Objektnummer: 1626_27250

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,79
Gesamtmiete	1.095,00 €
Kaltmiete (netto)	1.095,00 €
Kaltmiete	1.095,00 €

Ihr Ansprechpartner

Roswitha Babitsch

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

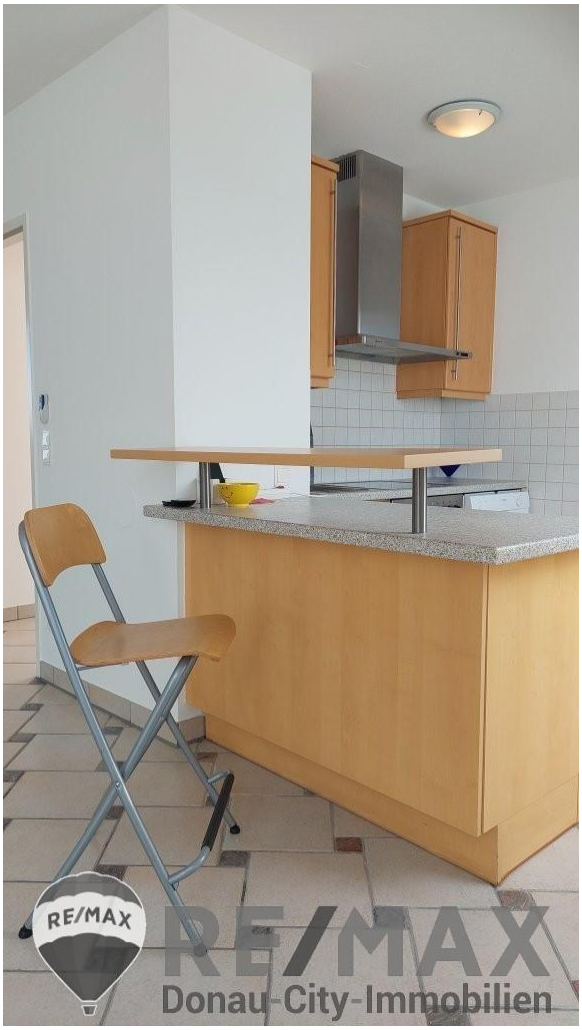
H +43699 123 54 975

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

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

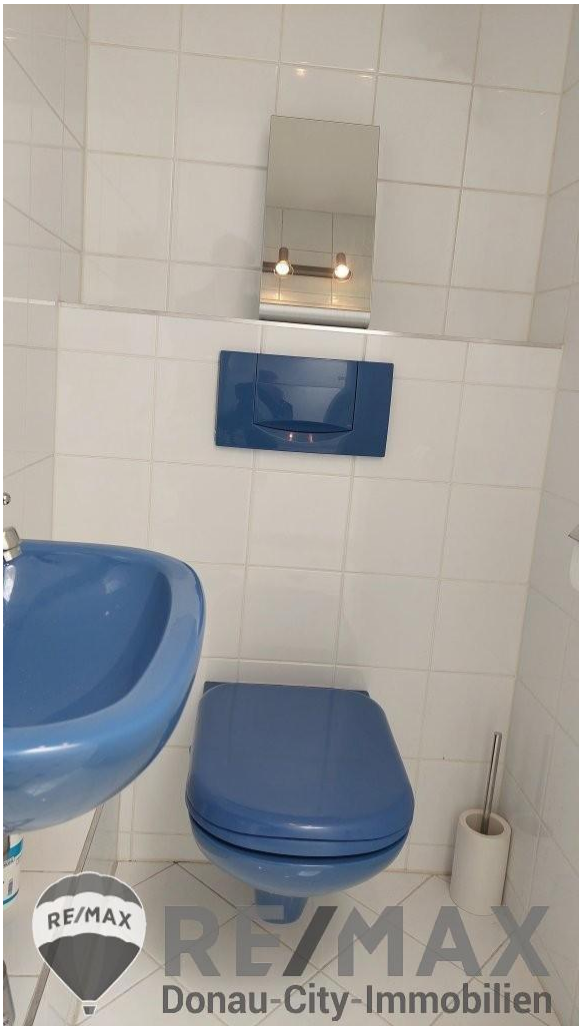
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

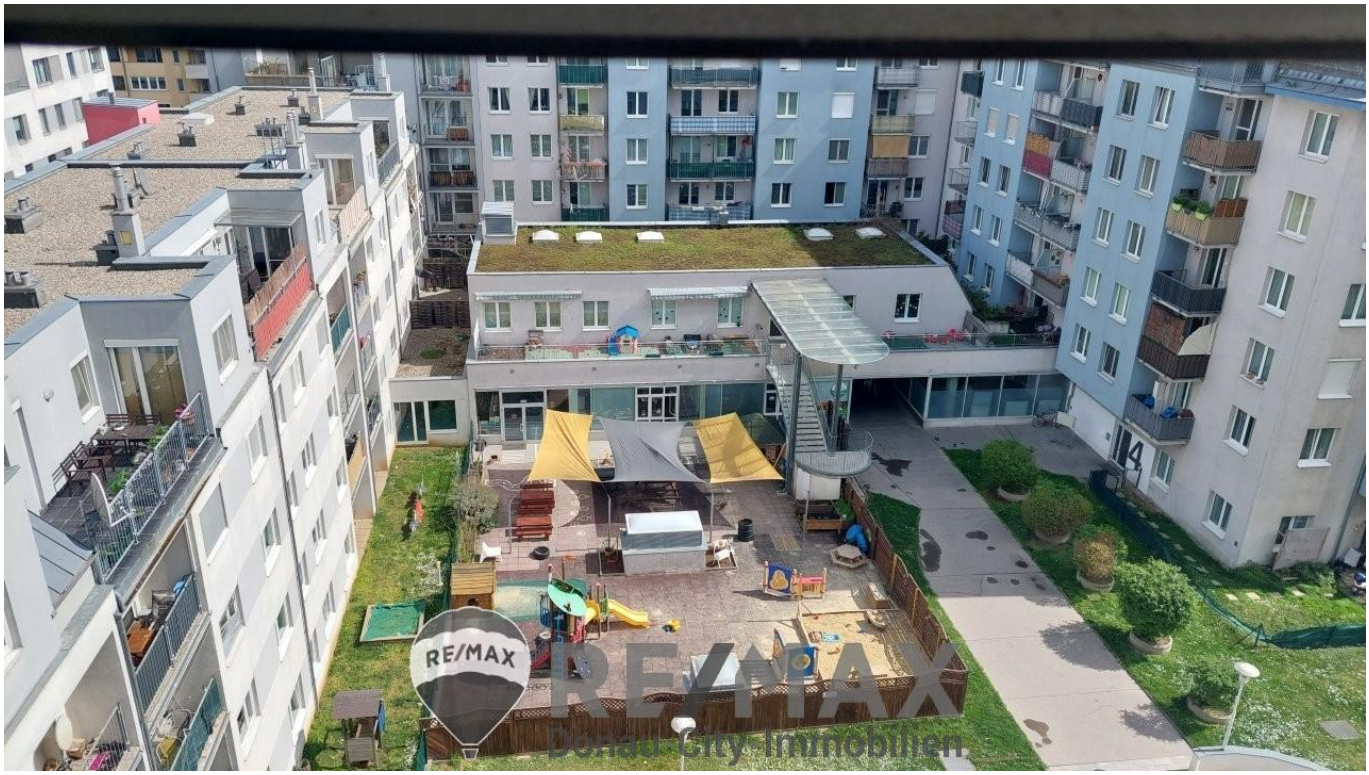
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

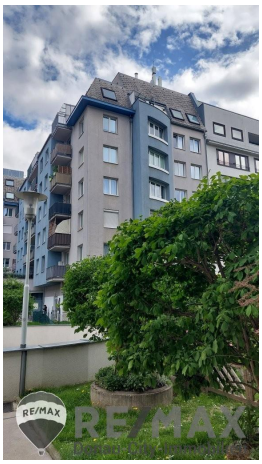
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien





RE/MAX
Donau-City Immobilien
Privatgrund
Betreten auf
eigene Gefahr
30 m

LEGENDE
01 Vorraum - 10,76 m²
02 Bad - 15,70 m²
03 WC - 1,40 m²
04 Küche - 9,41 m²
05 Wohnen - 40,84 m²
06 Zimmer - 11,35 m²
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

FÜR DEN MIETER
VERMIETER ZAHLT
MIETERPROVISION
PROVISIONSFREI
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Traumausblick! Dachgeschoß-Mietwohnung 7. Liftstock + PP - Donauzentrum U1 Kagran - Alte Donau"

Besser könnte diese helle Dachgeschoß-Wohnung mit über 90 m² Wohnfläche und überwältigendem Fernblick - nahe Donauzentrum U1 Kagran - unweit der alten Donau - kaum gelegen sein!
Am Rande einer gepflegten Gartensiedlung mit Ausblick von der Donaucity bis zum Kahlenberg und begrünten Liegenschaften zu Füßen - ladet die Umgebung ein zu erholsamen Spaziergängen oder Ausflügen mit dem Fahrrad in 10 Min. zur Alten Donau: baden, Boot fahren, joggen usw.
Andererseits nahe dem Donauzentrum inkl. Ärztezentrum, international School und perfekt angebunden durch die U1 Kagran, Flughafenbus in 20 Min. zum Airport und viele weitere Annehmlichkeiten wie Restaurants, Kinos, Fitness usw. Auf der anderen Seite liegt ein Gewerbepark mit div. Supermärkten, Vetmed-Uni u.v.m. und ist fußläufig erreichbar.
Die moderne und großzügige Wohnhausanlage mit Spielplätzen, Kindergarten, Friseur, Geschäften und Gärten wurde im Jahr 2000 fertig gestellt. Mit dem Lift gelangt man in den obersten 7. Stock/DG.
Die Wohnung hat eine Sicherheitstüre, Parkettboden und Fliesen und die Dachflächenfenster sind sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet und bieten fantastischen Weitblick. Vom Vorzimmer aus betritt man den großzügig gestaltbaren Wohn-Ess-Bereich mit offener moderner Küche, die mit Markengeräten - Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi, Spüle, Ablagen, Einbaukästen etc. ausgestattet ist. Im Wohnbereich ist viel Platz für eine Eßgarnitur, Wohnlounge usw.
Das bestehende Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet. Im Originalplan wäre ein Teil des derzeitigen Wohnbereichs als 2. Schlafzimmer vorgesehen, die Trennwand wurde jedoch nie errichtet. Man könnte also auch eine 3-Zimmer-Wohnung daraus machen und die Wohnung neu gestalten.

Die Fernwärme sorgt für Warmwasser und angenehme Wärme im Winter. Das topmoderne und extragroße Badezimmer mit luxuriöser Eckbadewanne und Wellnessdusche sowie Waschbecken mit Spiegel und Handtuchtrockner verfügt über ein großes Fenster zum Durchlüften und Platz für die Waschmaschine. Das WC nebenan hat ein kleines Handwaschbecken zusätzlich.

Ein Kellerabteil mit ca. 4 m² gehört zur Wohnung dazu und kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Der KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann um 98,- € monatlich dazu gemietet werden.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 1.095,- (inkl. 256,26 € Betriebskosten inkl. 10 % Ust.). Befristung auf 4 Jahre. Kaution 3.300,- € Die Wohnung ist ab 1.9.2025 bezugsbereit.

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

Miete	€	1095
Umsatzsteuer	€	0
Gesamtbetrag	€	1095
Heizwärmebedarf:	35.0	kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	A	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.79	
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	B	