

Großzügige Dachgeschoß-Maisonette mit Fernblick, 2 Loggias, Balkon und Sauna - Nähe U-Bahn U4.



Objektnummer: 3979

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

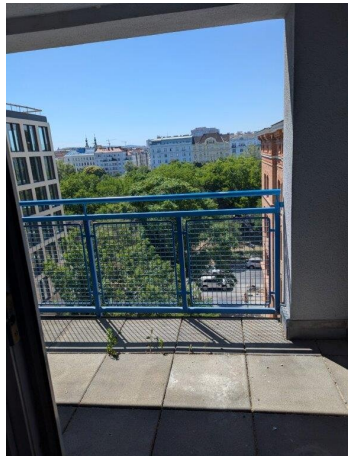
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,98 m²
Nutzfläche:	206,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	2.799,00 €
Kaltmiete (netto)	2.132,83 €
Kaltmiete	2.544,55 €
Betriebskosten:	411,72 €
USt.:	254,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

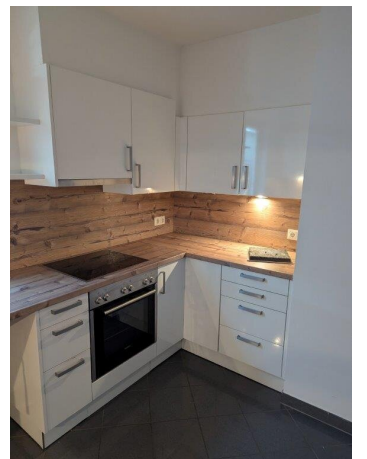
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.





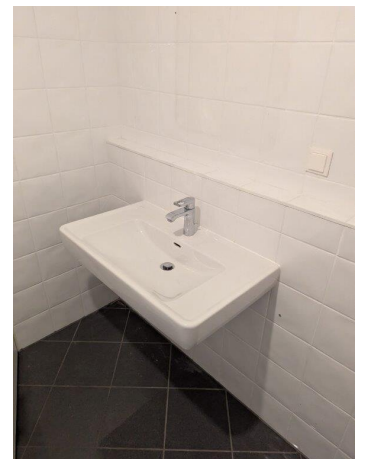


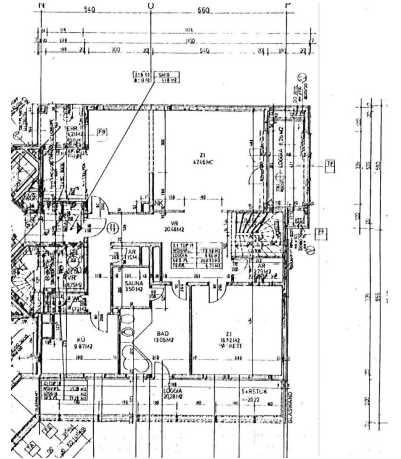


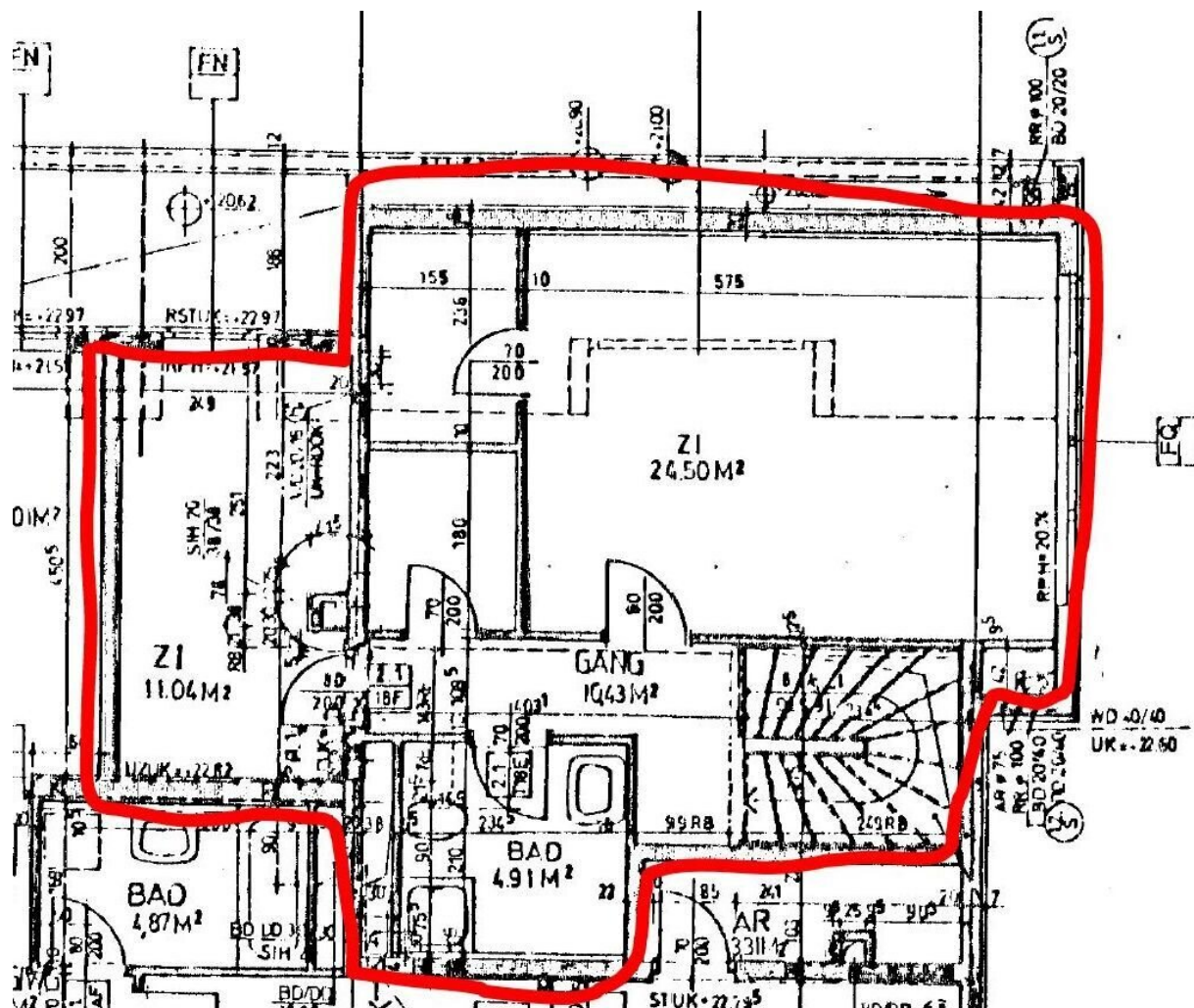














IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder






Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

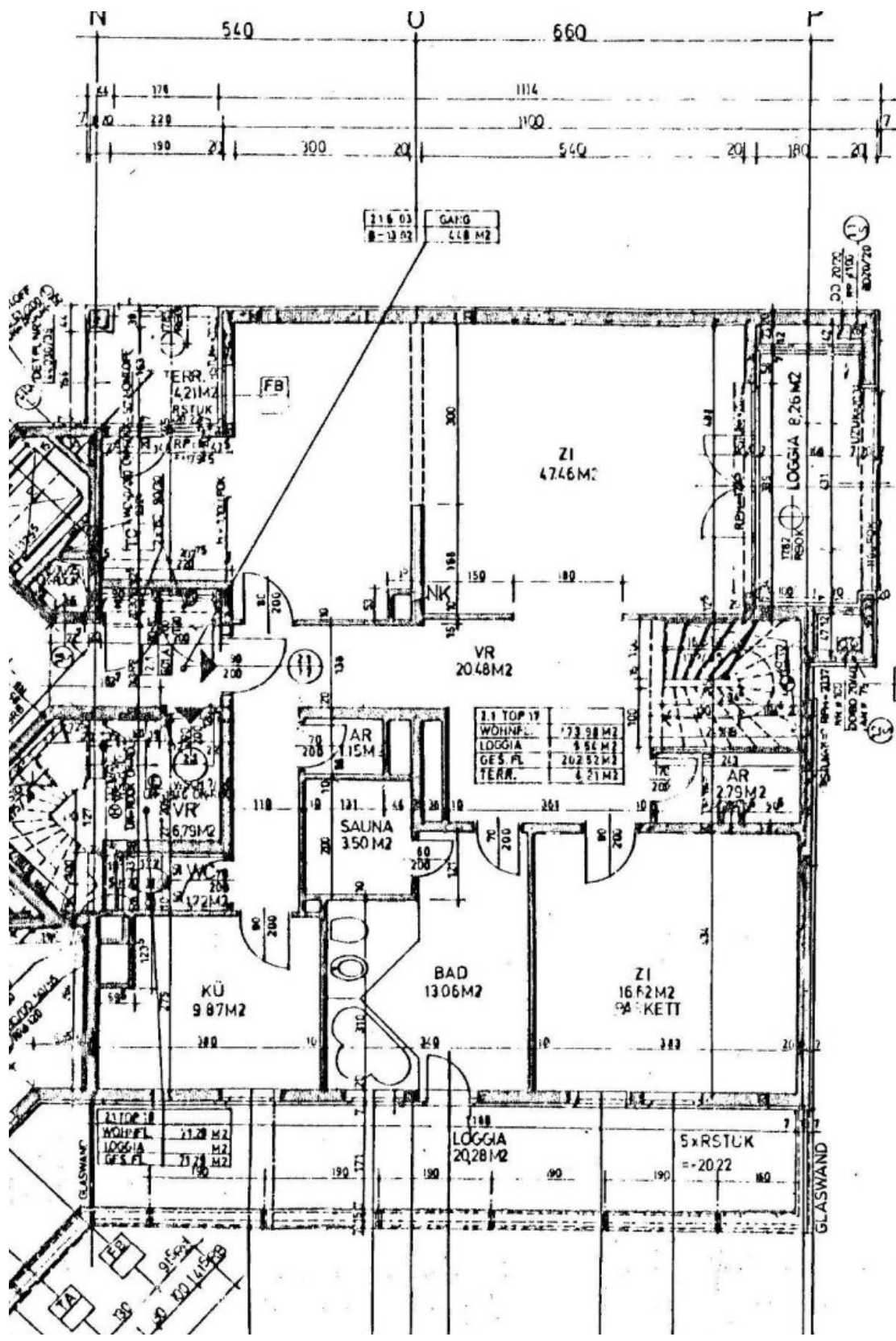
Wien
Standort

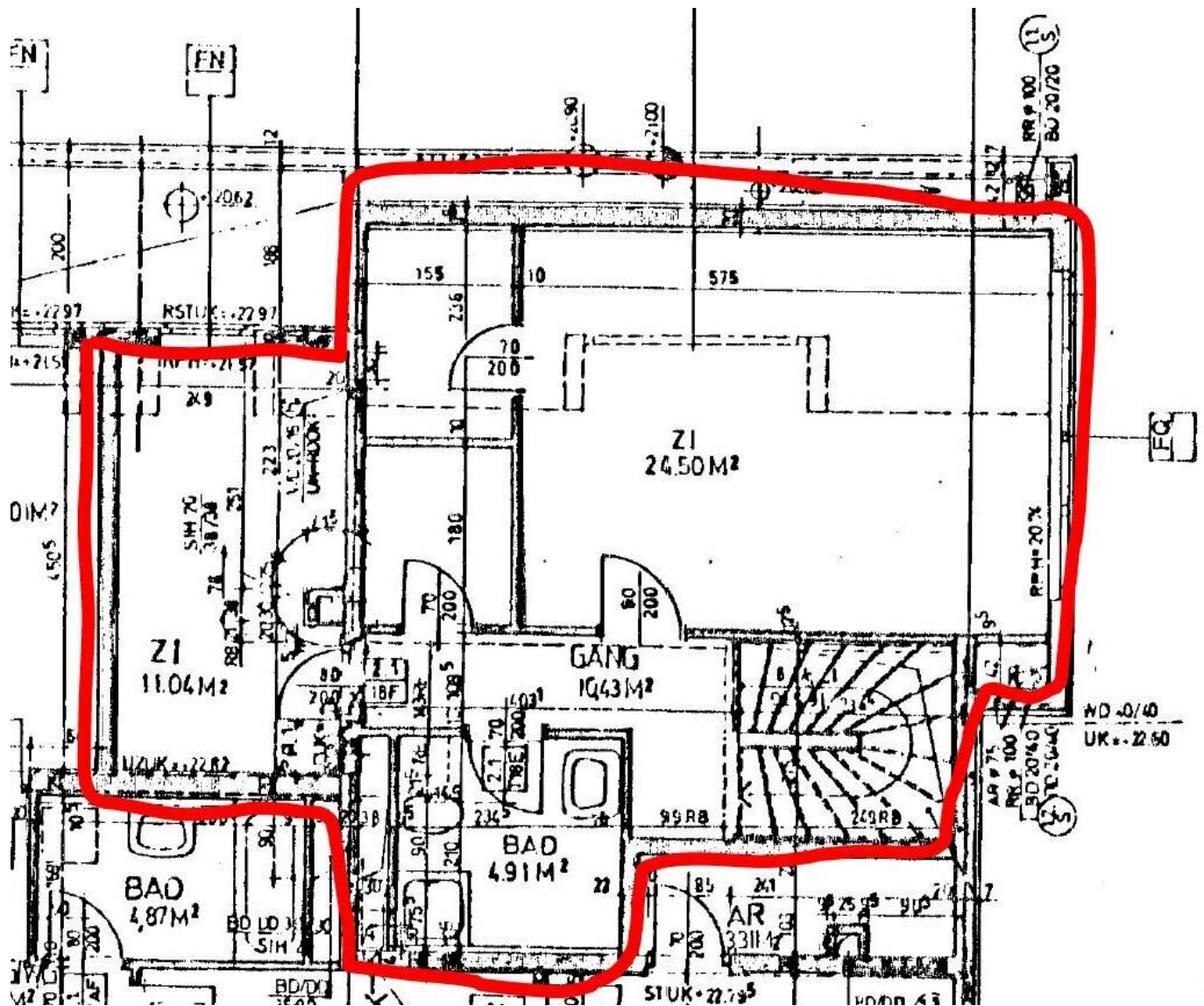
AT01007403
Reuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Im **6.OG/DG** eines Neubau-Wohnhauses steht eine **großzügig angelegte DG-Maisonette mit 4 Zimmern, 2 Loggias, Balkon und Sauna ab sofort zur Neuvermietung**. Die Lage entlang des Donaukanals, jedoch in der 2. Reihe und somit angenehm ruhig, besticht vor allem durch ihre Nähe zur Wr. Innenstadt, durch ihre Nähe zum **Donaukanal mit zahlreichen Kulinarik-Angeboten** und **perfekt geeignet für sportliche Aktivitäten oder zum Flanieren**. Die **U4-Station "Rossauer Lände"**, in 3 Gehminuten erreicht, bietet optimale öffentliche Anbindung.

Raumaufteilung der großzügigen DG-Maisonette mit Fernblick - in die City und ins Grüne:

Im 6.OG:

- Geräumiger Vorraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer eines davon mit ...
- ... Badezimmer ensuit mit Fenster, Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchtrockner und WC
- Separate Küche
- Sauna
- 2 Loggien
- Balkon
- Aufgang in das DG

Im DG:

- 2 Schlafzimmer: 24,50 m² und 11,04 m²
- 2 Abstellräume/Garderoben
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und WC

Weiters:

- Kellerabteil

Garagenplatz zusätzlich anmietbar:

- Im UG kann ein Garagenplatz zusätzlich angemietet werden. Miete inkl. BK und USt.: € 155 p.M.

TOP-Lage in der City:

- Die öffentlichen Verkehrsmittel **U4 Station "Rossauer Lände"** liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Donaukanals und ist über die Fußgängerbrücke in 3 Minuten erreicht.
- **Straßenbahnen 1, 2, und 31 Station "Obere Donaustraße"** sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

TOP-Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur einige Gehminuten entfernt.
- **Zahlreiche Restaurants und Bars** rund um den Donaukanal, Schwedenplatz und Karmelitermarkt verwöhnen kulinarisch.
- Der **Augarten** und der **Donaukanal** als **Freizeit-, Sport- und Grünoase** liegen **sozusagen direkt vor der Tür**.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich um Virtuelles Homestaging.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap