

**Tokiostraße / Kirschblütenpark: VIS / Japanische Schule:
Möblierte 4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer
Loggia und Terrasse + optionaler Garagenstellplatz!**



Objektnummer: 3824

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.050,91 €
Kaltmiete	2.350,91 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	39,09 €
Provisionsangabe:	

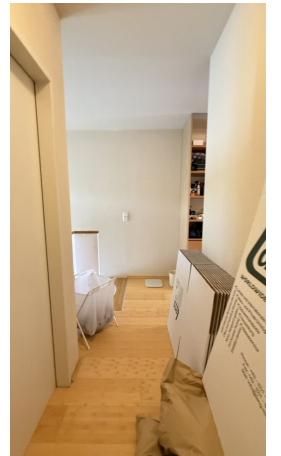
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

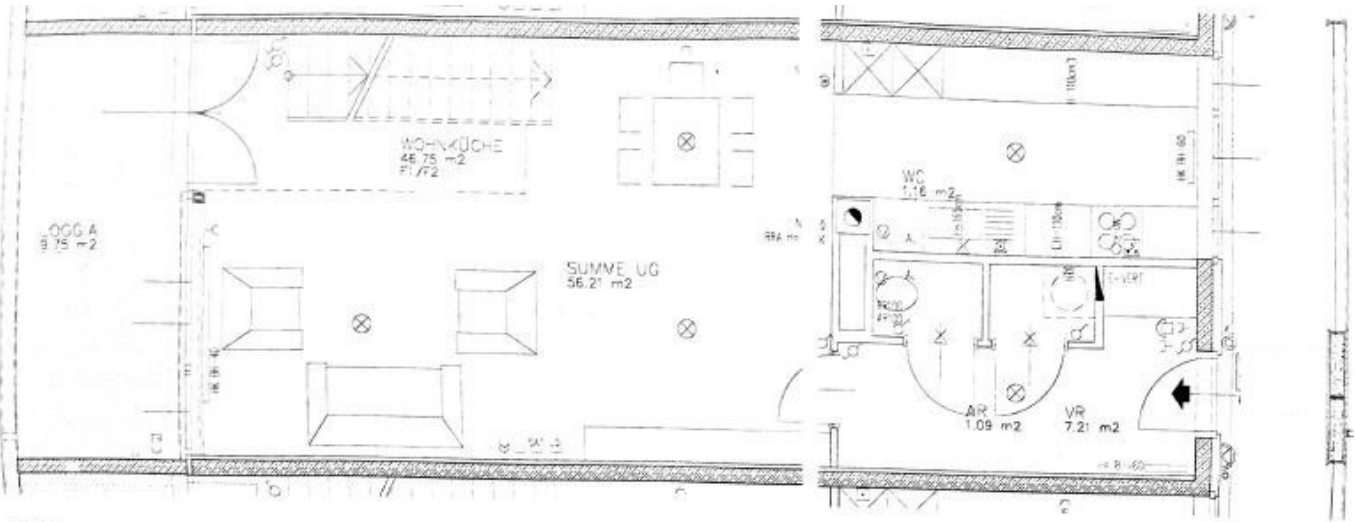




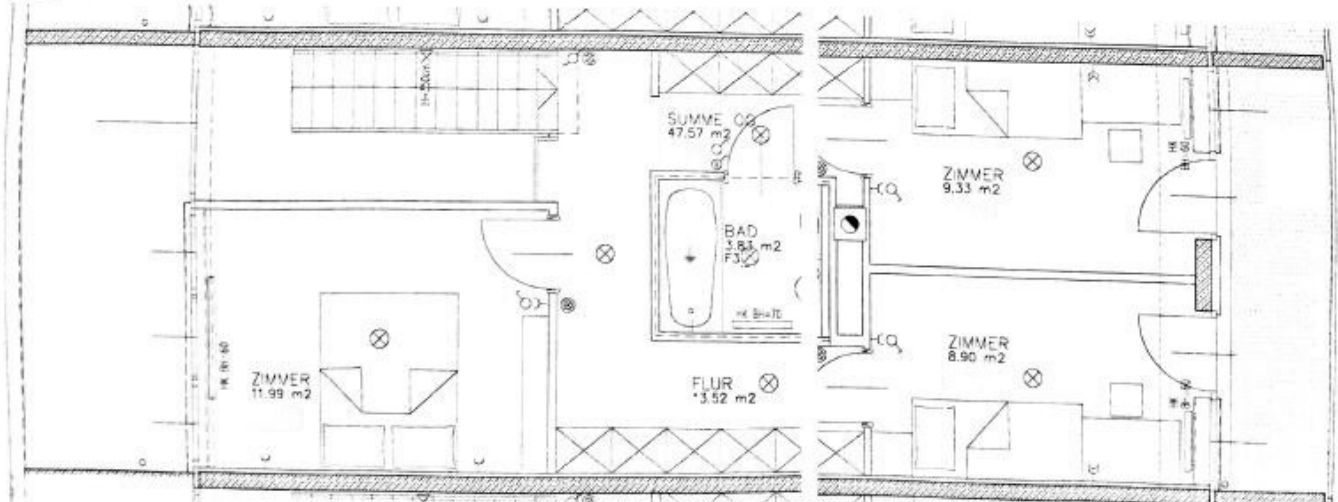








6.OG



Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab Februar 2026 gelangt hier eine möblierte 4 Zimmer - Maisonetten - Wohnung mit viel Freifläche und optionalem Garagenstellplatz!

Die Wohnung ist sehr gut gelegen und sehr gut aufgeteilt. Es wird möbliert vermietet.

Im unteren Bereich befindet sich die großzügige Wohnküche, zwei Abstellräume, ein Abstellraum, eine separate Toilette (WC), der Zugang zur unteren Terrasse und der Vorraum mit Sicherheitstür, Garderobenschränken und noch viel mehr Stauraum.

Im oberen Bereich befinden sich ein Badezimmer mit einem zweiten WC, drei Schlafzimmer und eine weitere hofseitige Loggia (östlich orientiert) mit Zugang von beiden Schlafzimmern aus. Die Freifläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf den Gängen und im Eingangsbereich der Zimmer sind Wandverbauschränke montiert, die sehr viel Platz anbieten für Ihre Garderobe und Sachen.

Die Küche ist vollwertig und wurde verschönert und neue Geräte adaptiert. Hier gibt es ein Fenster zum Hof zum Lüften und auch zum Querlüften ideal.

Natürlich gibt es auch einen Dunstabzug und Ventilator in der Küche, Bad und WC.

Ein Kellerabteil wird zur Verfügung gestellt.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf für 120 EUR extra angemietet werden.

Ausstattung:

Komplett ausgestattete Küche mit neuen Geräten, drei separat begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, sowie eine Toilette im oberen Bereich. In den Wohnräumen wurde Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden verflies. Eine Waschmaschine befindet sich in der Küche und wird mitvermietet.

Hausanlage:

Ein Lift, Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein riesengroßer Hobbyraum /

Kinderspielraum und eine Dachterrasse sind im Haus vorhanden und können mitbenützt werden.

Zur allgemeinen Benützung steht sowohl ein Indoor-, als auch ein Outdoor-Sportplatz zur Verfügung, eine Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Dachterrasse, Garten mit Kinderspielplatz und Indoor-Spielplatz.

Energiekennzahlen:

Der Heizwärmebedarf beträgt: 48 kWhm²/a (B).

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnlinie U1 "Kagran" (wenige Gehminuten) / Straßenbahnlinien 25, 26 / Buslinien 27A

Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

ab Westbahnhof: U6 in Richtung Floridsdorf bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

ab Wien Hauptbahnhof: U1 in Richtung Leopoldau bis Kagraner Platz, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Strebersdorf bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße, oder U1 in Richtung Leopoldau bis Kagran, weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Floridsdorf bis Tokiostraße.

mit Schnellbahnen: S1 (Richtung Gänserndorf), S2 (Richtung Mistelbach), S3 (Richtung Hollabrunn), S15 (Richtung Floridsdorf) bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

Anreise vom Flughafen Schwechat: ein Bus (Vienna Airport Lines, Postbus) fährt vom Flughafen Wien Schwechat direkt nach Wien Donauzentrum (über Vienna International Center VIC)/U1-Station Kagran (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Dann weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße.

Lage:

Die gute Lage dieses Objekts gewährleistet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Viele Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben. Zum Kirchblütenpark, Erste Bank Arena, Attemsgasse, Donaufelderstraße, Vienna International School, Japanische Schule, Donauzentrum, Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaacity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur wenige Gehminuten und es befindet sich alles in der Nähe. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung in direkter Wohnumgebung. Die VETMED (Veterinärmedizinische Universität Wien) ist auch zu Fuß sehr schnell zu erreichen.

Konditionen:

Mietbeginn: ab 01.12.2025 möglich; **Befristung:** 3 Jahre;

Kündigungsverzicht: 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate

Das monatliche **Mietentgelt** (Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift, Möbelmiete, Steuern und Abgaben) beläuft sich auf **€ 2.390,--**

Kaution: € 8.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl. 20% Mwst.

Heizung und Warmwasser wird durch die Fernwärme geliefert und hierfür der Vertrag auf den Mieter umgeschrieben.

Strom wird auch auf den Mieter umgemeldet.

Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf separat für € 120,-- monatlich angemietet werden.

Kontakt:

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herr Paunovic Radisa:

[0664 / 404 15 47](tel:06644041547) bzw. per Email: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap