

## KLIMATISIERTE, SANIERTE 2-ZIMMER DG WOHNUNG



Objektnummer: 960/73326

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.631,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.190,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.482,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,32 €
<b>USt.:</b>	148,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien





## VERMARKTUNGSPLAN

TOP 2521 | U01, E05  
Obere Donaustraße 63  
1020 Wien

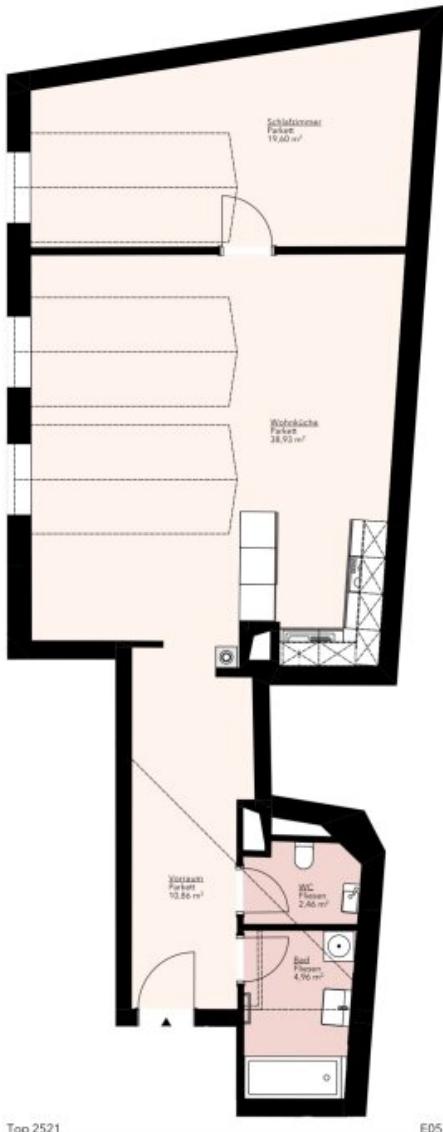


### WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	10,86m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,93m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,60m <sup>2</sup>
Bad	4,96m <sup>2</sup>
WC	2,46m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>76,81m<sup>2</sup></b>

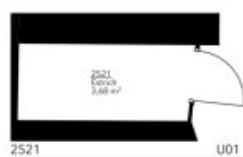
EINLAGERUNGSRAUM	
Keller	3,68m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3,68m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe >2,50m



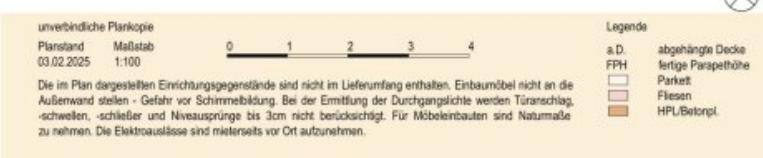
Top 2521

E05



2521 E05

U01



Kellernavigator  
Wohneinheit

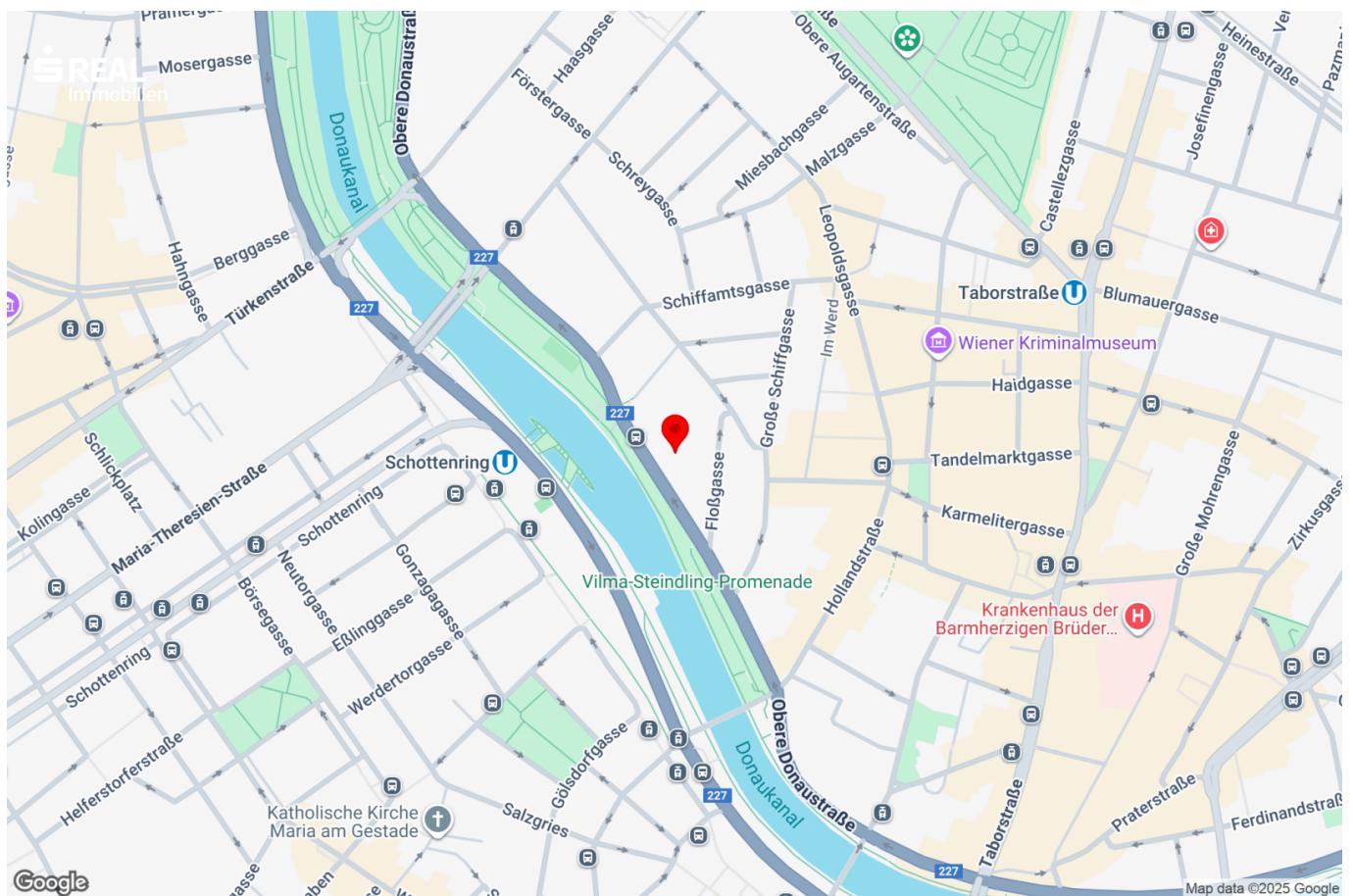


**AREALIS**  
Liegenschaftsmanagement

**VIG**  
VIG GROUP



**UMBAU**  
Schützen, was zählt.



# Objektbeschreibung

## Oberer Donaustraße 63 – Exklusive Wohneinheit mit moderner Ausstattung

Diese Wohnung in der Oberen Donaustraße 63 bietet durch ihre umfassende Sanierung einen hohen Wohnstandard. Sie befindet sich in einer ruhigen Lage und zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung aus.

### Wesentliche Merkmale:

- **Umfassende Sanierung:**

Die Wohnung wurden mit neuen Boden- und Wandbelägen, modernen Fenstern sowie hochwertiger Bad- und Küchenausstattung versehen.

- **Lage und Etagen:**

Diese Einheit befindet sich im 5. Liftstock (DG)

- **Ruhe und Aussicht:**

Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und bietet somit eine ruhige Wohnatmosphäre ohne Lärmbelästigung von der Oberen Donaustraße.

- **Zusätzliche Ausstattung:**

- Das Objekt verfügt ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.
- Verschiedene Möglichkeiten zur Fahrradabstellung sind vorhanden.
- In der Garage befinden sich E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
- Heizung erfolgt über Fernwärme.
- Internetanschluss über A1 oder Magenta möglich.

- **Wohnungsdetails:**

- Parkettböden sorgen für ein hochwertiges Ambiente.
- Die Küche ist voll ausgestattet und bietet modernen Komfort
- Die Wohnung ist klimatisiert

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre

Bitte beachten Sie, dass Ihr Nettoeinkommen mind. das 2,5-fache der Bruttomiete betragen muss.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap