

**Zweitbezug: 4-Zimmer-Altbauwohnung in Citynähe -  
Dachgeschoss m. Klimaanlage - ab 1.3. 2026 !**



**Objektnummer: 26158**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1889
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 97,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,49
Gesamtmiete	2.994,94 €
Kaltmiete (netto)	2.249,16 €
Kaltmiete	2.604,29 €
Betriebskosten:	355,13 €
Heizkosten:	118,38 €
USt.:	272,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

















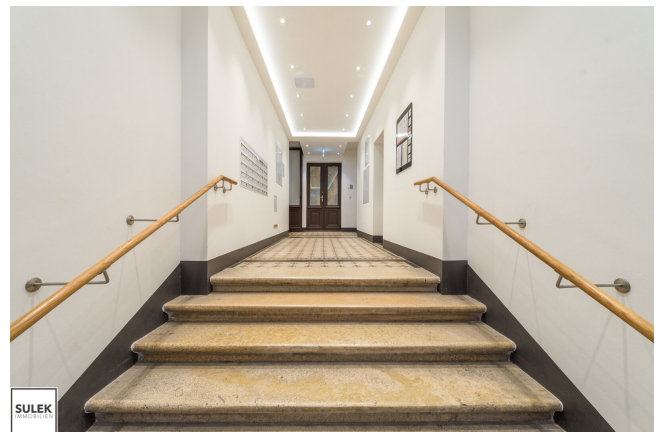














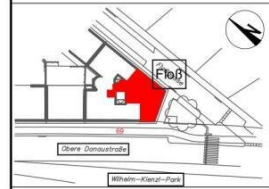


## VERMARKTUNGSPLAN

1020 WIEN, OBERE DONAUSTRASSE 69  
4. STOCK, -

VR	11,24m <sup>2</sup>
WC	1,99m <sup>2</sup>
BAD	4,94m <sup>2</sup>
KÜCHE	19,79m <sup>2</sup>
AR	2,66m <sup>2</sup>
WOHN- u. ESSZIMMER	37,03m <sup>2</sup>
ZIMMER	20,51m <sup>2</sup>
BAD	8,49m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,35m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,60m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Gesamt** 131,60m<sup>2</sup>



Einrichtungsvorschlag ist nicht Vertragsgrundlage. Einrichtungsgegenstände zeigen nur die mögliche Stellung der Möblierung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!

1m 3m 5m  
M1:100 bei Format A3

Stand  
24.11.2016



# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Kenan Bilgili auswählen!)

***Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:***

- **Einzugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer **Videobesichtigung** unter folgendem [LINK](#).

**Herzlichen Dank!**

**Hinweis:** *Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung nach der Sanierung 2018!*

\*\*\*\*\*

## **Short facts:**

- Zweitbezug nach Sanierung (2018)
- 10 Minuten Fußweg zum Stephansplatz
- Ausblick über den Wienfluss
- je Schlafzimmer ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Einbauküche vom Tischler

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Diese Dachgeschoss - Wohnung ist im 4. Stock eines durchgreifend sanierten Altbaus mit Stilfeassade gelegen und wird über einen zentralen Vorraum betreten. Vom Vorraum aus erreichen Sie 2 ident Große große Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Toilette, sowie eine Gästetoilette mit Handwaschbecken.

Rechter Hand vom Eingangsbereich liegt separate Küche mit Tischlerverbau und Siemens-Geräten. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls von der Küche aus zu betreten.

Über die Küche gelangen Sie zum knapp 40m<sup>2</sup> großen Ess- und Wohnbereich, welcher einen schönen Ausblick über den Wienfluss auf den 1. Bezirk und auf die Turmspitze des Stephansdom bietet.

Vom Wohnraum aus gelangen Sie zum Master-Bedroom mit en-Suite Badezimmer, welches über eine Badewanne, eine 2-Personen-Dusche, ein Doppelwaschbecken und eine Toilette verfügt. Auch aus diesem Zimmer genießen Sie den Ausblick über den Wienfluss.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, welche per Gasbrennwerttherme sehr Energie- und damit Kostensparend versorgt wird. Eine Fan-Coil Anlage, welche über die Thermostate angesteuert werden kann, sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen.

Ein 2-Personen Lift wurde im Zuge der Sanierung im Treppenhaus eingepasst. KFZ-Stellplätze sind nicht vorhanden, dafür gibt es jedoch ein bereits saniertes und somit trockenes Kellerabteil. Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig € 180,00 (inkl. USt.)

## **Die Lage.**

Das Objekt befindet sich in der Oberen Donaustraße 69 an der Ecke zur Floßgasse. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Zum Billa Supermarkt in der Karmelitergasse 4 sind es 500 Meter oder 6 Gehminuten. Zum Spar Supermarkt in der Hollandstraße 11 sind es nur 450 Meter.

Die öffentliche Anbindung ist über die nahegelegenen U-Bahnstationen der Linien U2 und U4 bestens gegeben und zum Stadtzentrum benötigen Sie lediglich 10 Minuten zu Fuß. Zur Freizeitgestaltung bieten sich diverse Bars am Donaukanal und dem nahegelegenen Schwedenplatz an und auch zum Augarten sind es nur 10 Minuten Fußweg.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst*

*getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

## **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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m



Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap