

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 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





SULEK
IMMOBILIEN

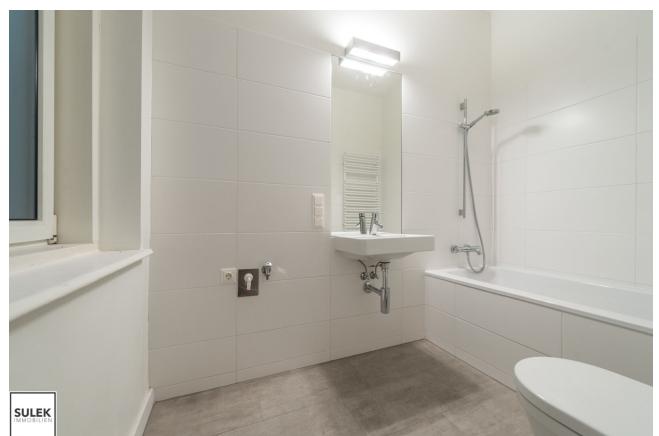
SULEK
IMMOBILIEN





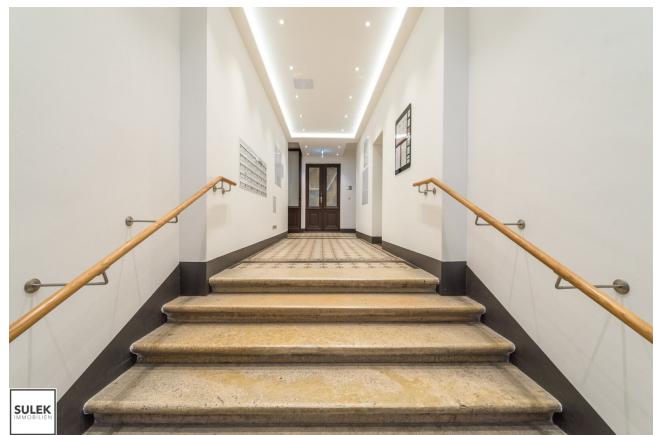
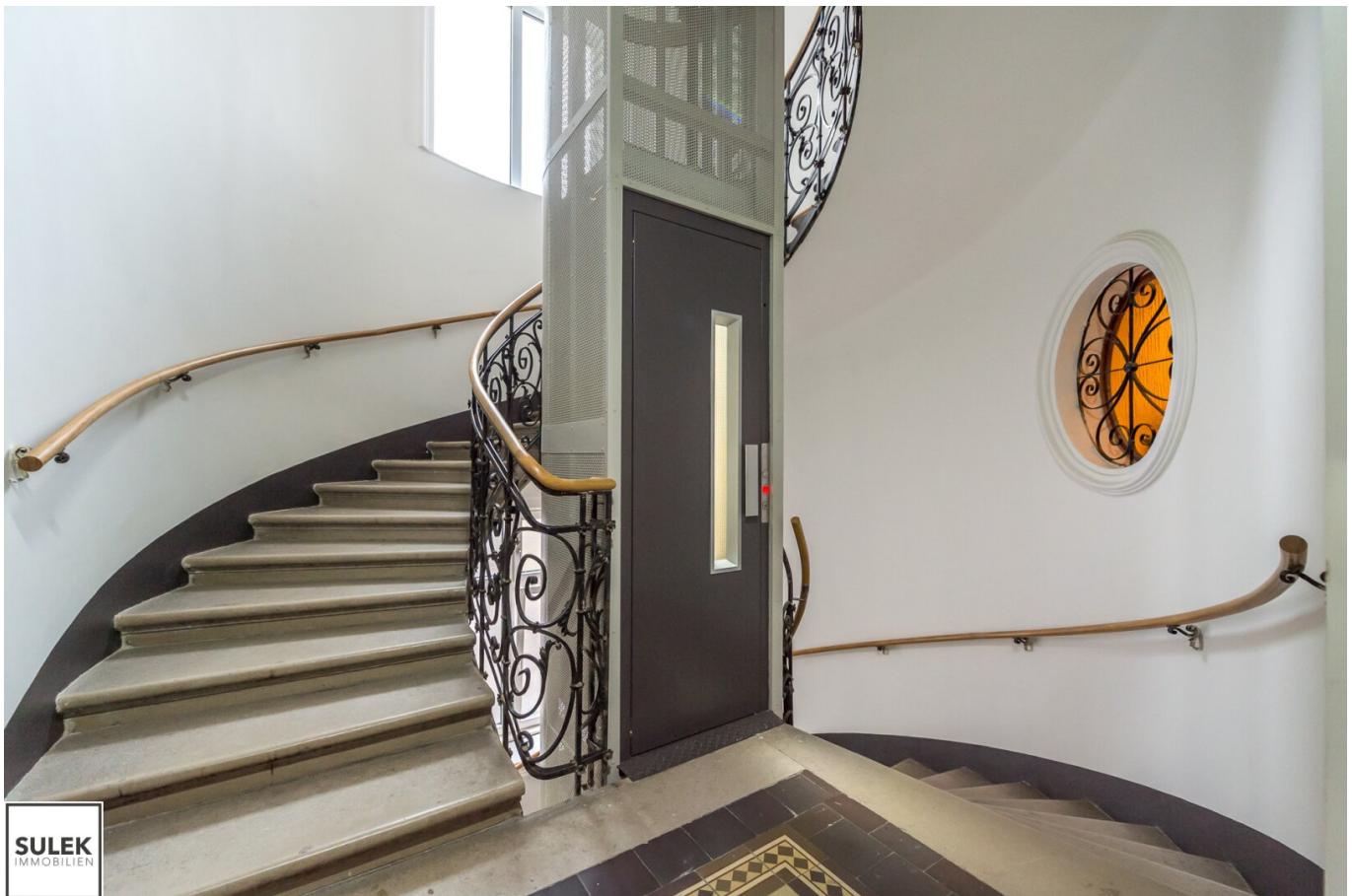




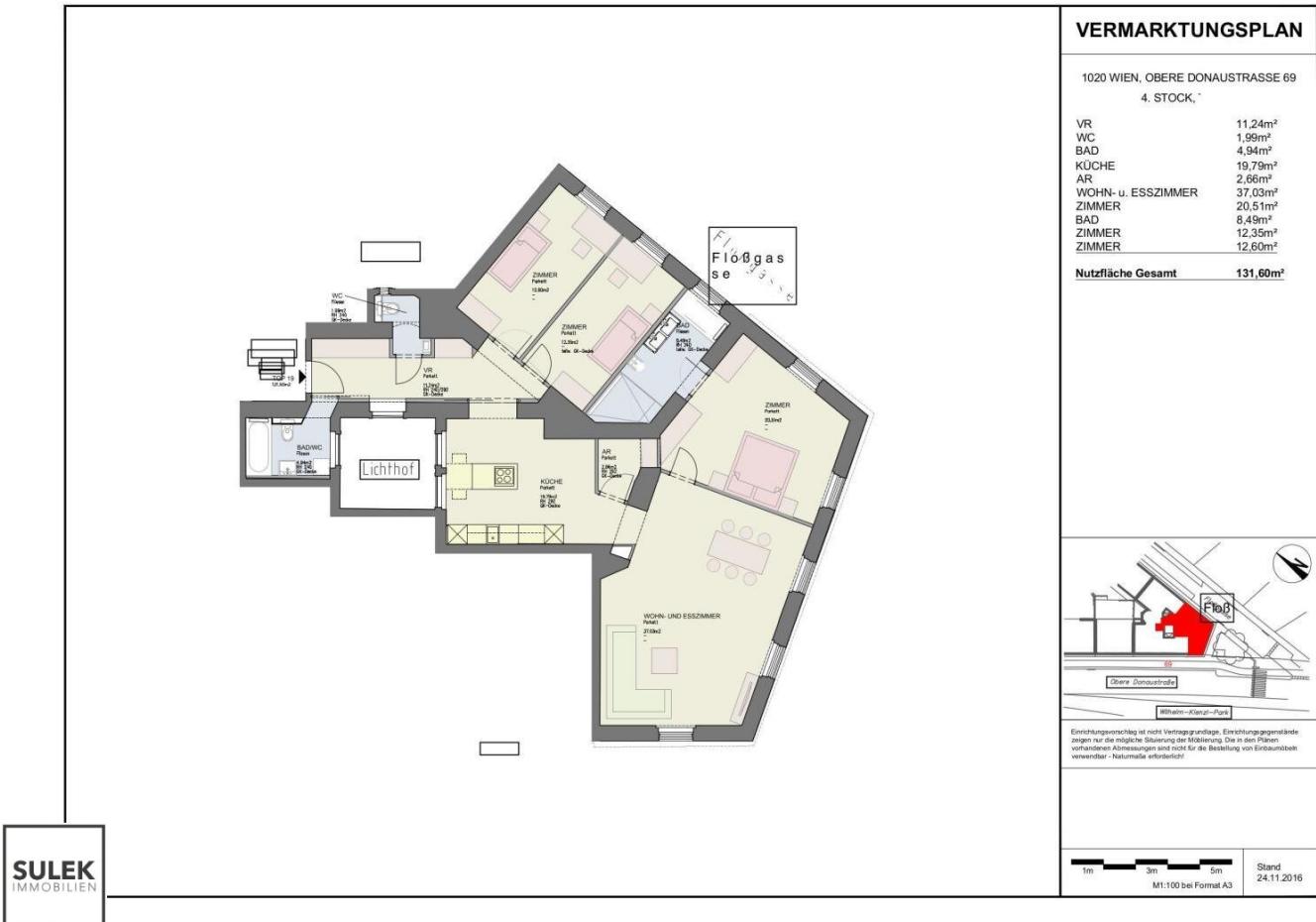












Objektbeschreibung

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.immobiliens.at/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 Altbau mit Stilfassade gelegen und wird über einen zentralen Vorräum betreten. Vom Vorräum 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 40m² 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 Doppelmaßlers – 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