

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56653

## Helle Neubauwohnung mit Parkblick in U-Bahnnähe bei Donauinsel | Einbauküche vorhanden



Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

[nina.wallner@riwog.at](mailto:nina.wallner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Helle Neubauwohnung mit Parkblick in U-Bahnnähe bei Donauinsel | Einbauküche vorhanden



Zur Miete gelangt eine **in den Park ausgerichtete Wohnung**, die zum Wohlfühlen einlädt. Der Neubau hat alle modernen Annehmlichkeiten wie **barrierefreien Zugang**, trockenes & mit dem Lift aufgeschlossenes Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Waschküche und eine Tiefgarage.

Der großzügige Grundriss lässt sich einfach zu einer offenen **2-Zimmer-Wohnung** mit **separatem Schlafzimmer** gestalten.

### HIGHLIGHTS

- **Direkte U-Bahn- und Donauinselnähe**
- **Parkblick**
- **Einbauküche**
- **modernes & gepflegtes Neubaugebäude**
- **sehr guter Zustand | sofortiger Bezug möglich**
- **Hell mit Westausrichtung**

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1999
- **BEZIEHBAR:** sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 49,23 m<sup>2</sup> laut NWG
- **ZIMMER:** 1 optional 2 Zimmer
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **LIFT:** ja, Personenaufzug
- **KÜCHE:** Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne und WC
- **ABSTELLRAUM:** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung

- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **KELLERABTEIL:** ca. 3,92 m<sup>2</sup>
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U1 „Vorgartenstraße“
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe
- **HWB:** 41,7 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE** 2,48
- **KLASSE:** B/D

Hauptmietzins: € 700,00  
Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 142,77  
Umsatzsteuer: 10%

Netto Warmwasser und Heizung : € 56,61 zzgl. 20% USt

**Miete gesamt brutto:** € 927,05 zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

**Kaution:** € 3.708,00



**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 49,23 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,92 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	sofort
Etage:	5. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1999
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.02.2033
		HWB:	 41,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,48

## Ausstattung

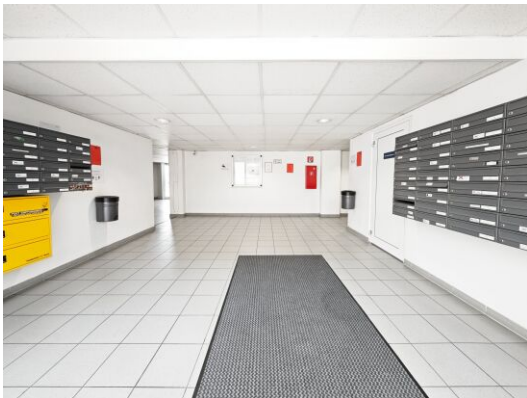
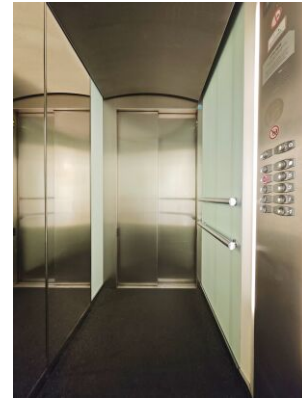
Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Räume veränderbar	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	927,05 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	700,00 €		
Betriebskosten:	142,77 €		
Umsatzsteuer:	84,28 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	927,05 €		

## Weitere Fotos

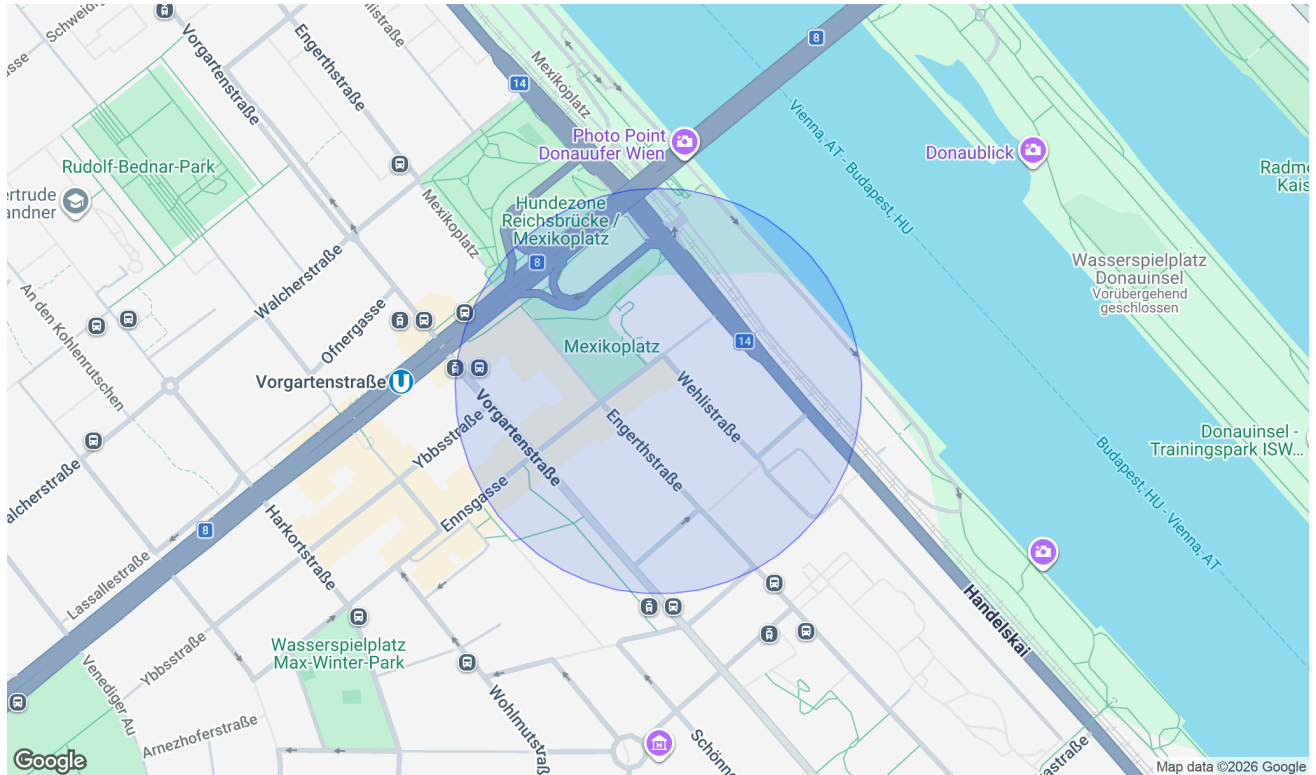






## Lage

1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

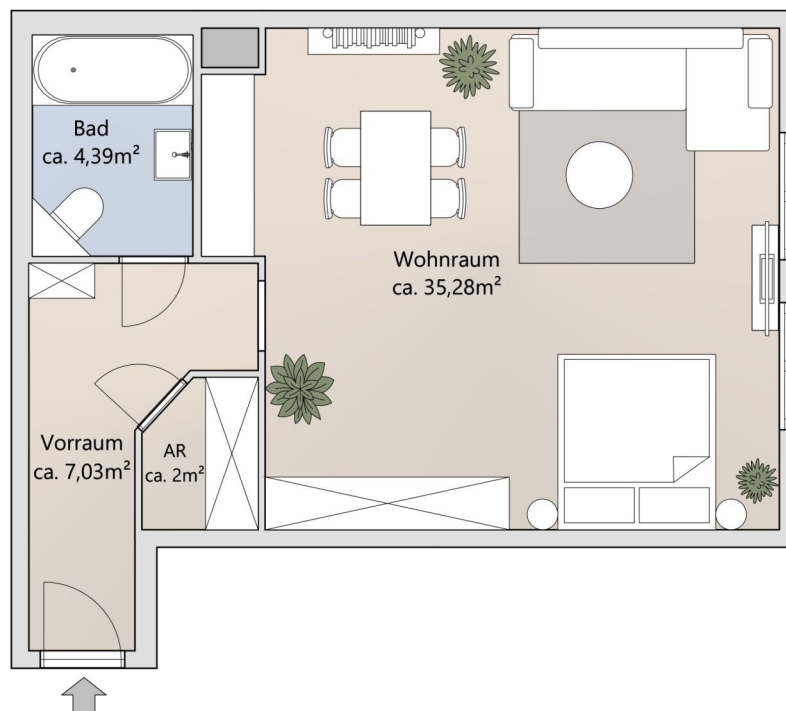
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at