1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56962

U-Bahn- & Donauinselnähe | Moderne Neubauwohnung mit Einbauküche | ab Dezember 2026





Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

U-Bahn- & Donauinselnähe | Moderne Neubauwohnung mit Einbauküche | ab Dezember 2026





Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular der jeweiligen Plattform) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können. KEINE TELEFONISCHE VEREINBARUNG

Die Wohnung liegt in einem gepflegtem Neubaugebäude in bester Infrastruktur. **In Gehreichweite befindet sich DAS WIENER FREIZEITPARADIS - die Donauinsel.** Außerdem gelangt man gleich zur U-Bahnstation Vorgartenstraße (ca. 300m) und man hat den (grünen) Prater sowie die WU-Wien in der Nähe. Weiters sind in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Nahversorger & Gastronomen.

Highlights:

- **EINBAUKÜCHE**
- **UNMITTELBARE NÄHE ZUR DONAUINSEL**
- **U-BAHNSTATION U1 - VORGARTENSTRAßE**
- **NAHVERSORGER DIREKT UMS ECK - Hofer, DM, Penny usw.**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK**: 1. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1999
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 33,06 m²
- **ZIMMER:** 1
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Waschbecken und Toilette
- **HEIZUNG:** Haus Zentralheizung Gas - Radiatoren

- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **WASCH- & TROCKENRAUM:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. 2,80 m²
- **KÜCHE:** Einbauküche
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U1 Vorgartenstraße ca. 300m entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Hofer, Penny, DM u.v.m.).
- **HWB:** 41,7 kWh/m²a; **fGEE** 2,48
- **KLASSE:** B/D

- Für max. zwei Personen (Pärchen) ohne Haustier

- Einkommensnachweis erforderlich

KOSTEN:

Hauptmietzins € 540,00

Betriebskosten € 95,87

Heizkosten € 38,02

10% USt. € 63,59

20% USt. € 7,60

Bruttomiete inkl. Heizkostenakonto € 745,08

zuzüglich Strom (nach Verbrauch)

Kaution: ab 4 Bruttomonatsmieten (in Abhängigkeit zur Bonität)

Aufwandsersatz Mietvertragsbearbeitung (inkl. 20% USt.) € 192,00

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

Wohnfläche:	ca. 33,06 m²
Kellerfläche:	ca. 2,8 m²
Garagenfläche:	ca. 11,04 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	1.12.2026
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1999
Ausrichtung:	Nordwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.02.2033
HWB:	B 41,7 kWh/m²a
fGEE:	D 2,48

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Seniorengerecht

Preisinformationen

Gesamtmiete:	699,46 €
Miete:	540,00 €
Betriebskosten:	95,87 €
Umsatzsteuer:	63,59 €
Monatliche Gesamtbelastung:	699,46 €

Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos





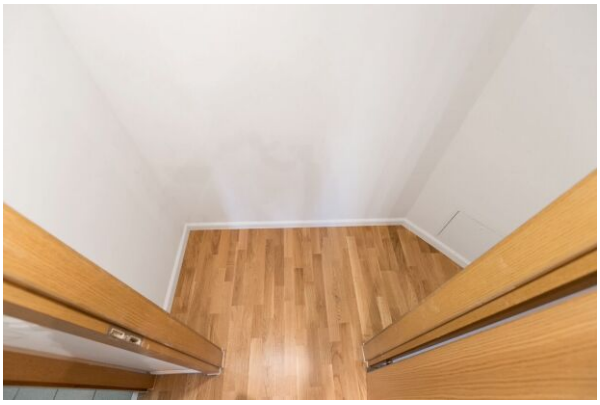












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

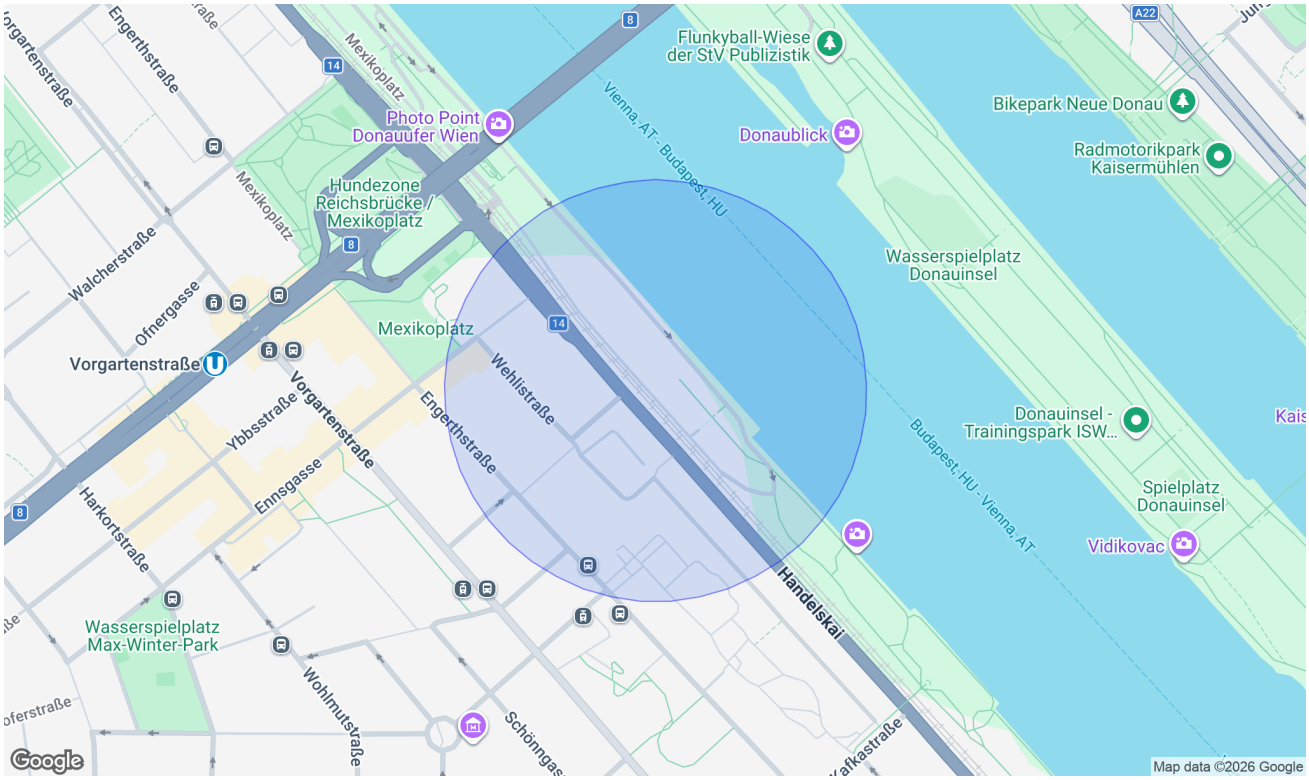
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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	2.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

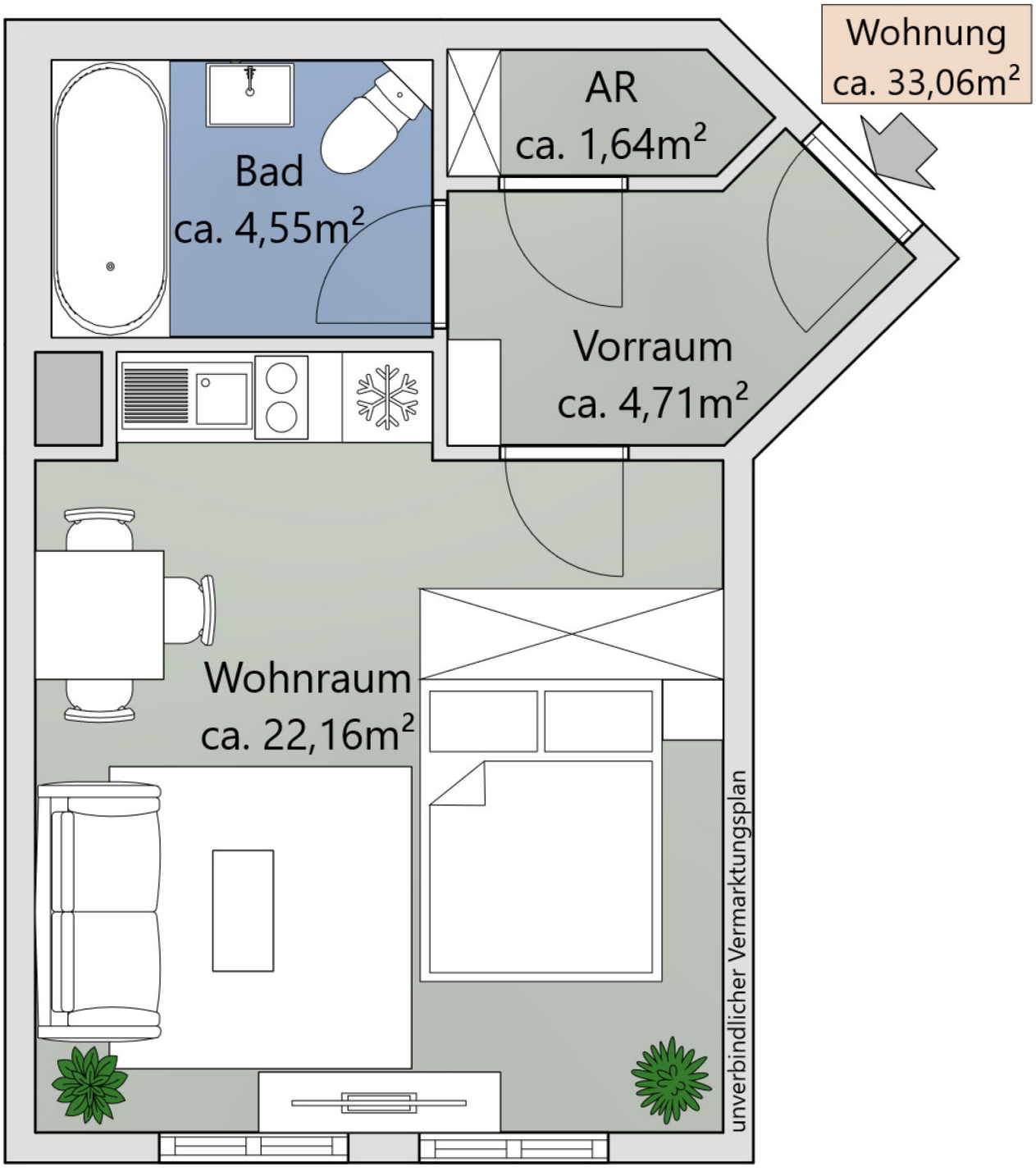
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Wohnung
ca. 33,06m²
AR
ca. 1,64m²
Bad
ca. 4,55m²
Vorraum
ca. 4,71m²
Wohnraum
ca. 22,16m²
unverbindlicher Vermarktungsplan



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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