

**BALKONWOHNUNG MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR.
WOHNEN IN 1220 WIEN.**



Objektnummer: 926

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.485,00 €
Kaltmiete (netto)	978,32 €
Kaltmiete	1.147,27 €
Betriebskosten:	168,95 €
Hezkosten:	185,83 €
USt.:	151,90 €
Provisionsangabe:	

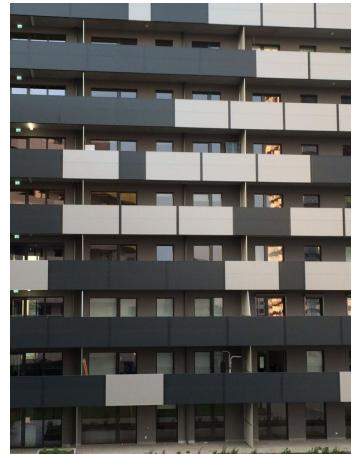
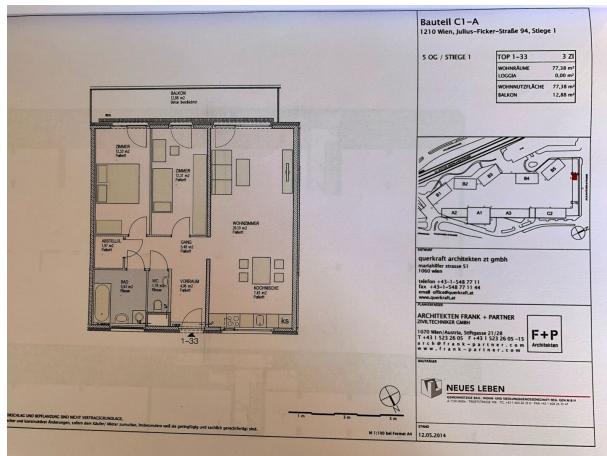
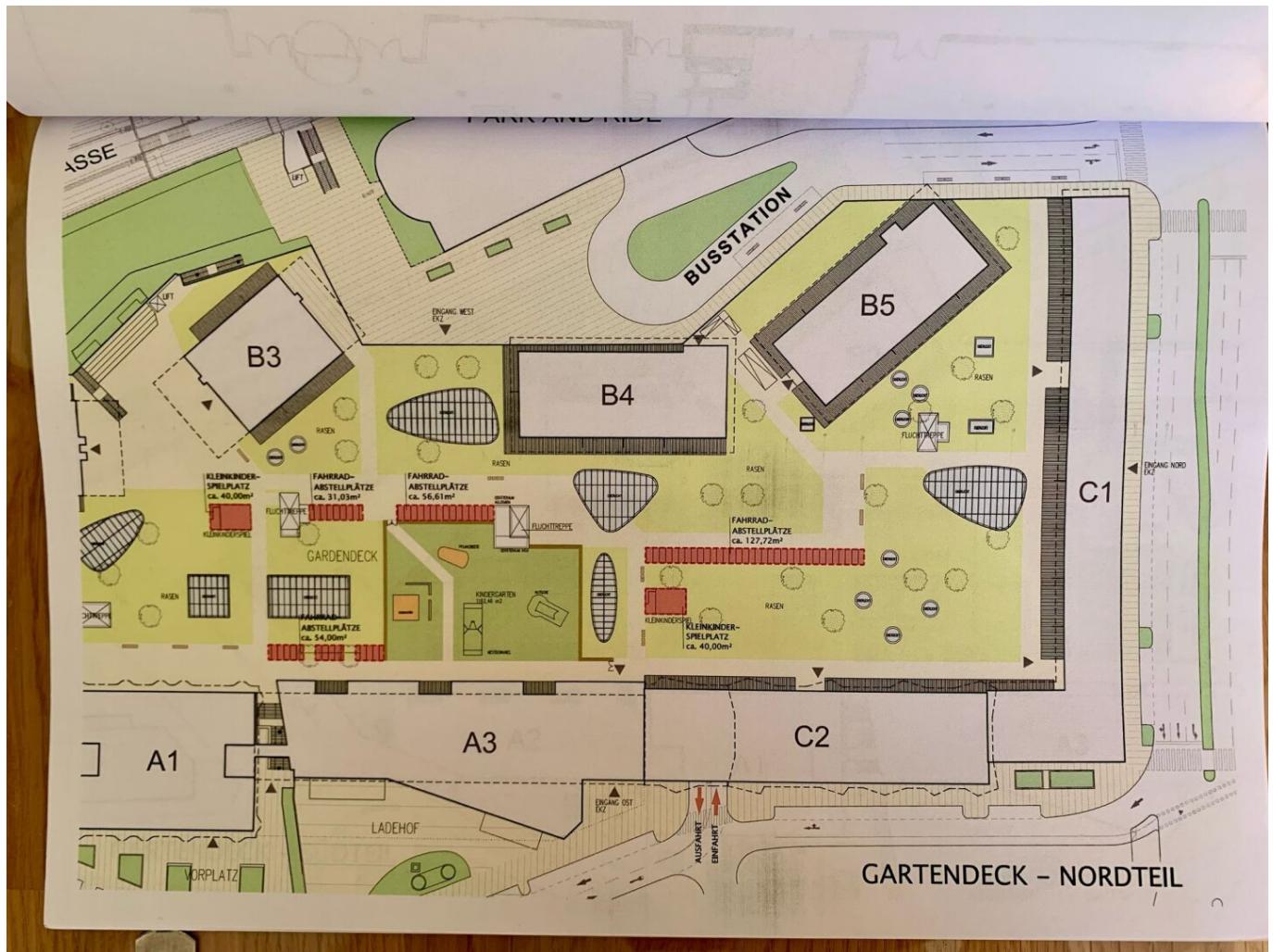
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

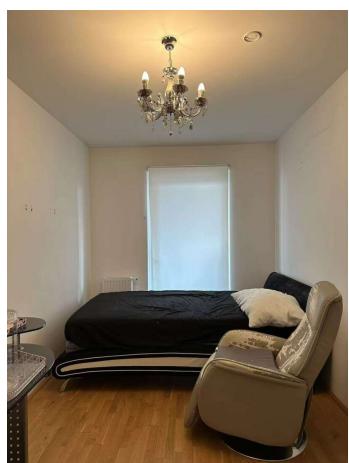


Mag. Daniela Bennier

Die Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG 1210 WIEN.

WOHNFLÄCHE ca. 77 m²

BALKON ca. 13 m²

ZIMMERANZAHL 3

GESAMTMIETE € 1.485,--

MIETE exkl. USt. € 978,32

BETRIEBSKOSTEN exkl. USt. € 168,95

FERNWÄRME Akonto derzeit exkl. USt. € 185,83

UMSATZSTEUER € 161,90 Euro

Urban und dennoch ruhig gelegen befindet sich in einem ca. **2015 erbauten Mehrparteienhaus im 5. Liftstock** diese **ruhige, helle 3 Zimmer Wohnung mit Südost Balkon**

Die Raumauflteilung ist gut durchdacht und die Wohnung ist schön hell und freundlich. Von der **Diele** aus kommen Sie in das lichtdurchflutete **Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf den Balkon. Von der angrenzenden, gut ausgestatteten, **Küche** gelangen Sie ebenfalls auf den **Balkon**.

Es stehen Ihnen 2 **Schlafzimmer** zur Verfügung, wobei eines über einen Ausgang auf einen weiteren, kleineren Balkon verfügt.

Das **Badezimmer** ist mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die **Toilette** befindet sich unmittelbar neben dem Badezimmer. Weiters verfügt diese Wohnung über einen **Abstellraum**.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Bezugsfertig ab 1.3.2026.

Die Wohnung befindet sich in einem tadellosen Zustand und punktet durch die gute Lage und öffentliche Anbindung.

Eine attraktive Wohnung - einfach ideal für eine Familie. Gesuchte Lebensqualität

gepaart mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

3-fach verglaste Fenster, Jalousien

Kellerabteil, Fahrradraum

Energiekennzahl: 27 kWh/m²a

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

TOP LAGE.

Eine gesuchte, urbane Lage in 1210 Wien, nahe der Alten Donau als Freizeitparadies.

Sowohl die Infrastruktur des täglichen Bedarfs als auch Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich direkt vor Ort.

Im selben Haus wie diese Wohnung befindet sich die Citygate Shopping Mall mit Geschäften, Gastronomie, Apotheke und vielem mehr.

Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die U-Bahnstation Aderklaaerstraße (U1) ist direkt vor der Haustüre und bringt Sie in kürzester Zeit Richtung City aber auch zur Uno-City, IAEA, Vienna Int.School, VIC und zum Einkaufen ins Donauzentrum.

Kindergärten, Schulen - alles in kürzester Zeit erreichbar.

Und die binnen kürzester Zeit erreichbare Alte Donau ist einfach ein Traum für eine aktive Freizeitgestaltung.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap