

**Wohnen mit Urlaubsfeeling Pur direkt bei der Obere Alte Donau: 4-Zimmer mit gartenseitiger Loggia!**



**Objektnummer: 3913**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

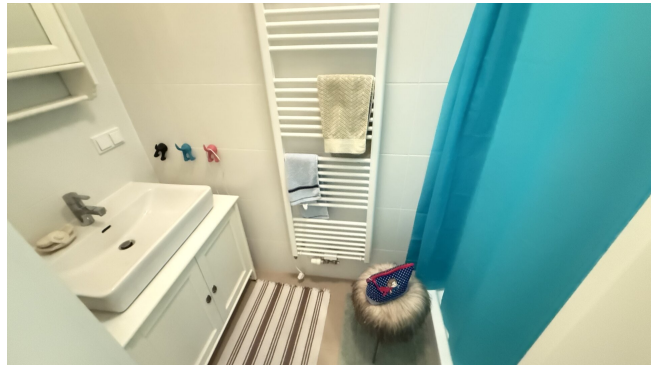


**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8





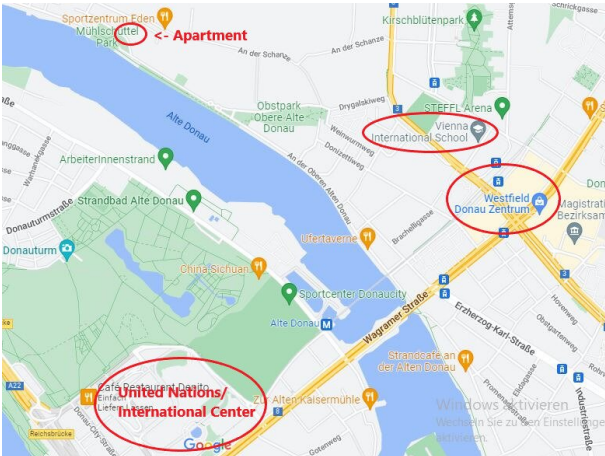




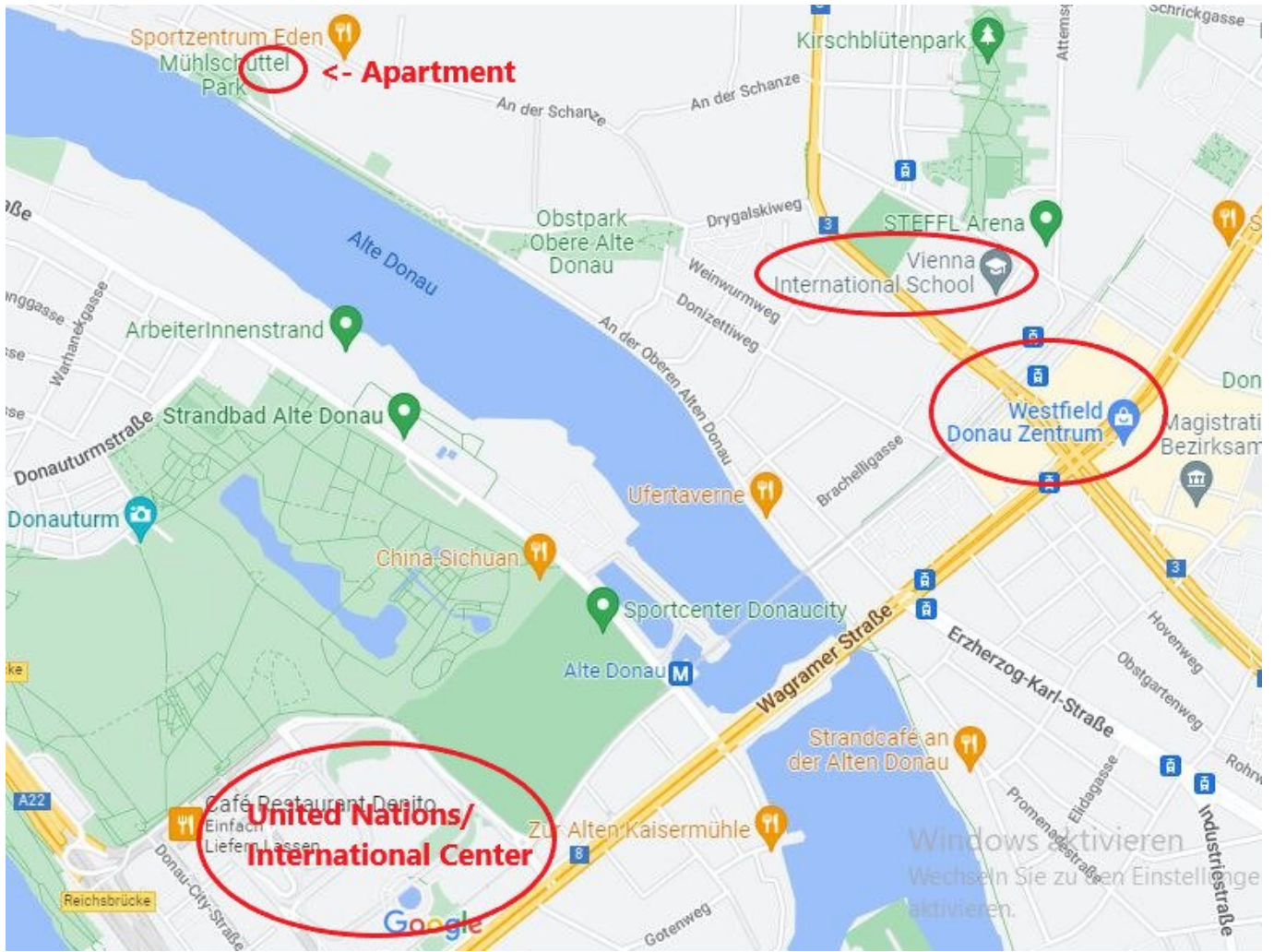












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Grünruhelage! .**

Die Wohnung befindet sich im Ersten Stock und ist leicht südöstlich / östlich ausgerichtet. Eine ca. 7 m<sup>2</sup> große Loggia bietet viel Platz zum entspannen und die Ruhe genießen.

Die Wohnung wird voll möbliert vermietet: sie verfügt über einen eingerichteten Vorraum mit Garderobe, drei Schlafzimmer, zwei geräumige Bäder (eines mit Badewanne, das andere mit Dusche) und zwei WC's, davon eines separat und einen Abstellraum in der Wohnung. Es erwartet Sie ein großer Wohnraum mit integrierter Wohnküche sowie drei Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein südöstlich / östlich angelegte Loggia. Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs: E-herd mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, etc. und wird eingerichtet übergeben. Die Wohnräume sind mit Parkettböden verlegt, die Sanitärräume sind sauber verlegt. Eine Waschmaschine ist natürlich auch vorhanden. Abdunkeln können Sie mit den Innenjalousien / Aussenrollos. Das Niedrigenergiehaus ist mit 3 fach isolierglas Fenstern ausgestattet.

Da die Heizung, Warmwasser und die Kühlung über die Fernwärme erfolgt hat man eine angenehme Wärme im Winter und eine angenehme Frische im Sommer.

Den begrünten Innenhof kann man gemeinsam mit den anderen Bewohner nutzen als Sitzgelegenheit oder zum Pflanzen anbauen.

Des weiteren setehen Ihnen ein Indoor-Spielplatz im Haus, sowie ein Fahrrad und Kinderwagenraum und eine Waschküche zur Verfügung.

Das neu erbaute Gebäude liegt direkt an der Oberen Alten Donau!

### **Konditionen:**

Vermietet wird auf 4 Jahren ab sofort; Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Die Miete inkl. der Betriebskosten, Lift, Möbelmiete, Steuern und Abgaben beläuft sich auf € 2.350,-- mntl.

Man kann zusätzlich einen Stellplatz um 150 EUR monatlich bei Bedarf anmieten.

Kaution: € 8.000, -- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- inkl. Ust.

Fernwärme, Strom, TV, GIS, Internet, Versicherung werden auf den Mieter umgemeldet und von ihm direkt bezahlt.

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer) an: **office@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich!

---

---

**Beautiful and furnished 107 m<sup>2</sup> 4 room apartment with terracce for rent in 1210 Vienna located directly at the Obere Alte Donau!**

### **Highlights:**

- Silent and attractive location with many opportunities for leisure (swimming, cycling, jogging, enjoying the park in front of the building)
- Modern building built in 2013
- Located at the 1st floor
- 2 bathrooms, 2 toilets and 3 bedrooms, 1 living room with access to the loggia, one store room, additional cellar;
- 7 m<sup>2</sup> balcony/loggia with direct view on the Old Danube (Alte Donau)
- Floor heating and floor cooling system for pleasant temperatures throughout the year
- Ceiling height 2,7 m (vs. the standard 2,5 m in new buildings)
- fully furnished with kitchen, sofa, beds and other furniture

- Available underground parking space with direct access via elevator (for extra payment)
- Convenient location with good connectivity – UNO City, International School and Westfield Donauzentrum (largest Shopping Mall in Vienna) reachable quickly via car or bicycle.
- Bus and tram station to Kagran and Floridsdorf nearby
- Sat TV and wifi Internet already available

### **Conditions and terms:**

- Available from now
- monthly costs: € 2.490,-- including the flat rent, operating costs / maintenance, elevator costs, furniture rent and tax
- electricity, (Fernwärme: heating and warm water), household insurance (Haushaltsversicherung), GIS (tax for the TV), internet are not included and will be switched to the tenants name;
- a garage can be rent out separately for € 150,-- per months
- renting period: 4 years
- minimum stay 12 + 3 months (notice);
- Deposit: € 8.000, -- // Contract fee: € 360,-- incl. tax

**For further questions and appointments please contact mr. Paunovic Radisa: +43 / 664 - 404 15 47 or by Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)**

More objects you can find on: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap