

**MODERNE 2 ZIMMER-STADTWOHNUNG MIT BALKON IN
BEGEHRTER LAGE - NAHE ALTE DONAU - MIT BESTER
VERKEHRSANBINDUNG - U1 KAGRAN**



Objektnummer: 4956

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

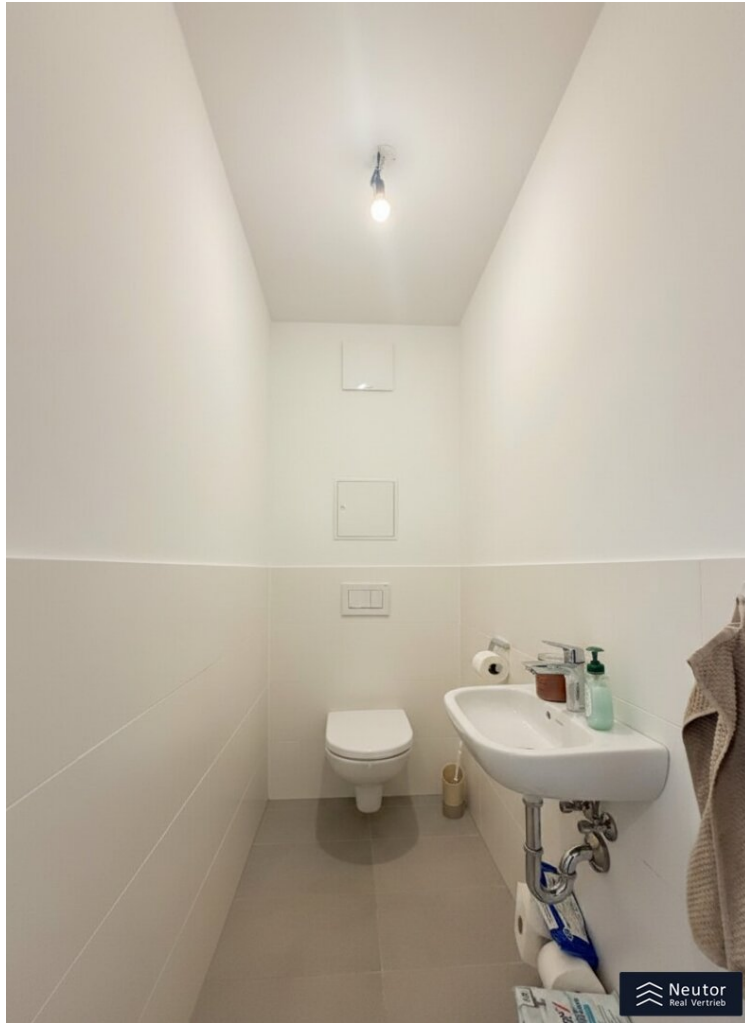
Adresse	Tokiostraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,77 m ²
Nutzfläche:	54,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	769,58 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	94,05 €
USt.:	86,37 €
Provisionsangabe:	

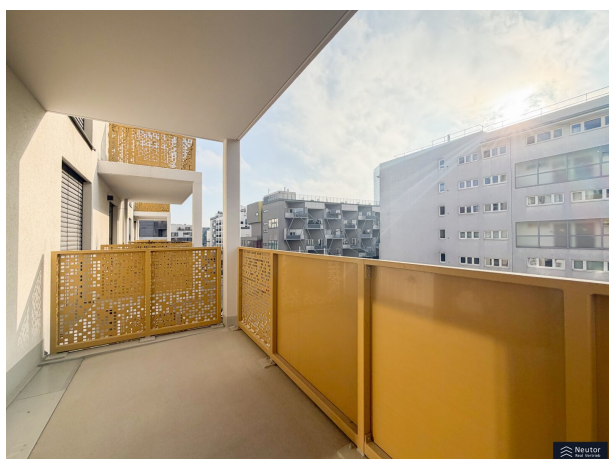
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





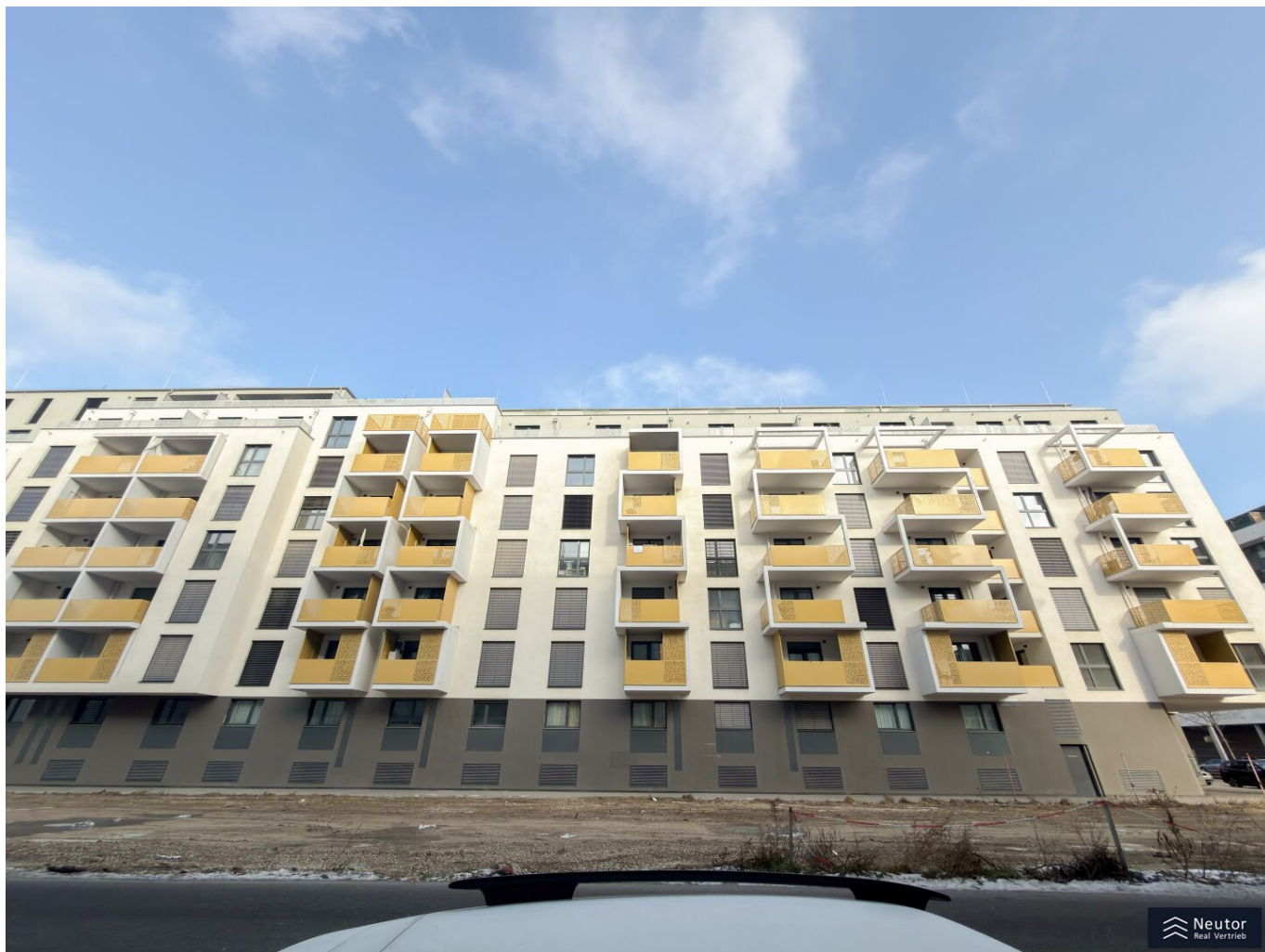


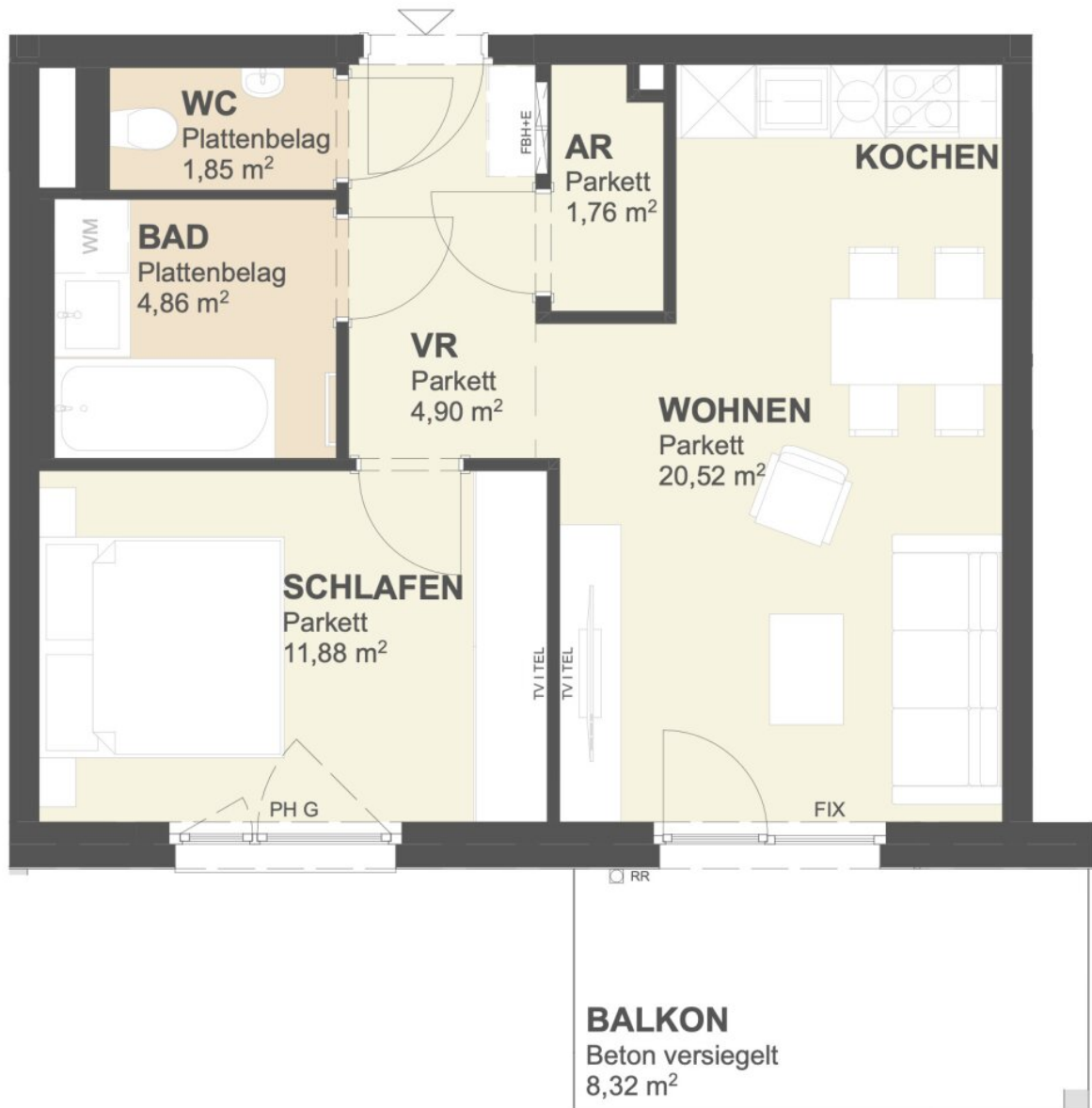












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage nahe dem idyllischen Erholungsgebiet Alte Donau sowie dem beliebten Einkaufszentrum Donauzentrum. Die hervorragende Anbindung an die U-Bahn-Station U1 Kagrán sowie an die Straßenbahnlinie 25 Prandauergasse sorgen für optimalen Komfort und für eine gute öffentliche Anbindung. Hier verbinden sich Wohnkomfort und urbanes Lebensgefühl, ideal für Singles oder Paare.

Eckdaten:

WNFL: ca. 45,77 m²

Zimmer: 2

Balkon: ja, ca. 8,33 m²

Küche: Einbauküche - voll ausgestattet

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja

Außenliegender Sonnenschutz: ja

Stockwerk: 4. Etage

Kellerabteil: ja

Lift: ja

Fahrradraum: ja

Waschküche: ja

Allgemeinteile: Kinderspielplatz

Garage: optional anmietbar : € 100 inkl. Betriebskosten und Gesetzlicher USt.

Beschreibung

Diese moderne Neubauwohnung im vierten Stock überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Der funktional gestaltete Vorraum bietet einen einladenden Eingangsbereich und ermöglicht den Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Für zusätzlichen Komfort steht ein separat angelegtes WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und erfüllt damit alle Anforderungen des modernen Wohnens. Ein praktischer Abstellraum sorgt für wertvollen zusätzlichen Stauraum und trägt zu einem aufgeräumten Wohngefühl bei. Das Schlafzimmer präsentiert sich hell und bietet ausreichend Platz für Erholung und Rückzug. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Hochwertige Geräte und ein zeitloses Design unterstreichen die Qualität dieses Wohnbereichs. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, dass zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder stehen mehrere gemeinschaftlich nutzbare Fahrradräume zur Verfügung. Familienfreundlichkeit wird in dieser Wohnanlage großgeschrieben: Ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück sorgt für Spielmöglichkeiten direkt vor der Tür. Optional kann eine Garage angemietet werden, die eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit bietet. Insgesamt vereint diese Wohnung hohen Wohnkomfort mit praktischer Ausstattung in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität und Funktionalität legen.

Kosten

Brutto HMZ: € 995,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: Keine

Mietvertrag Abwicklungsgebühr: € 330,-

Lage & Umgebung

Die Wohnung im 22. Bezirk Wiens bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und

urbanem Komfort. In direkter Nähe liegt das Donau Zentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitaktivitäten. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie U1 sowie die Straßenbahnlinien 25 und 26 ermöglicht eine schnelle Fahrt in die Innenstadt. Internationale Bildungseinrichtungen wie die Vienna International School und die Japanische Schule machen die Umgebung besonders attraktiv für Familien. Für Erholung im Grünen laden der Kirschblütenpark, die Parkanlage Schrickgasse und das nahegelegene Donauufer zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser ein. Ein Standort, der urbanes Flair und Naturverbundenheit perfekt vereint.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap