

**WOHNEN ZWISCHEN AUGARTEN UND DONAUINSEL -
DG-WOHNUNG MIT TERRASSE - AB JULI 2026**



Objektnummer: 2479

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	1.084,71 €
Kaltmiete (netto)	791,31 €
Kaltmiete	986,10 €
Betriebskosten:	164,35 €
USt.:	98,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

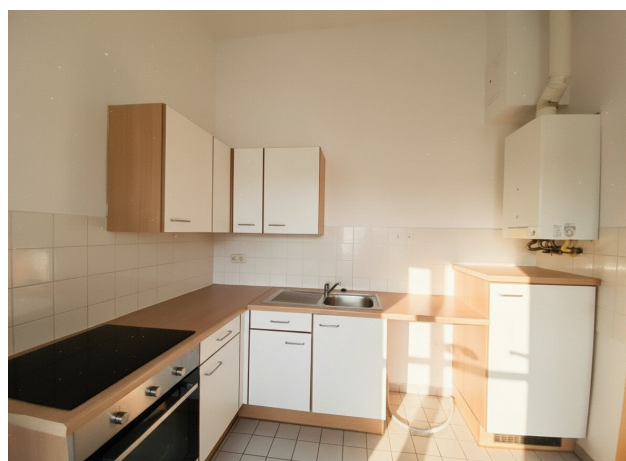
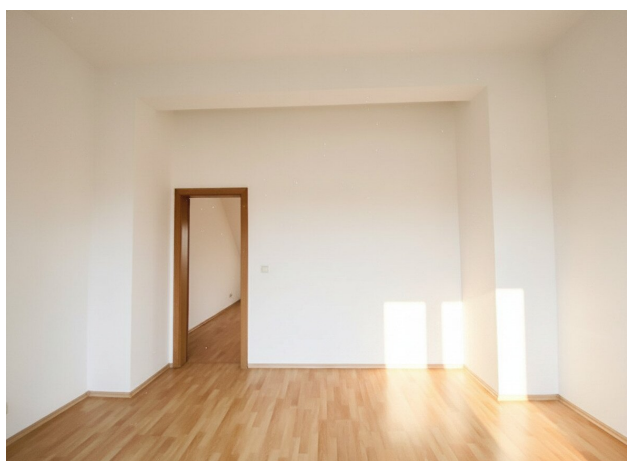
Ihr Ansprechpartner

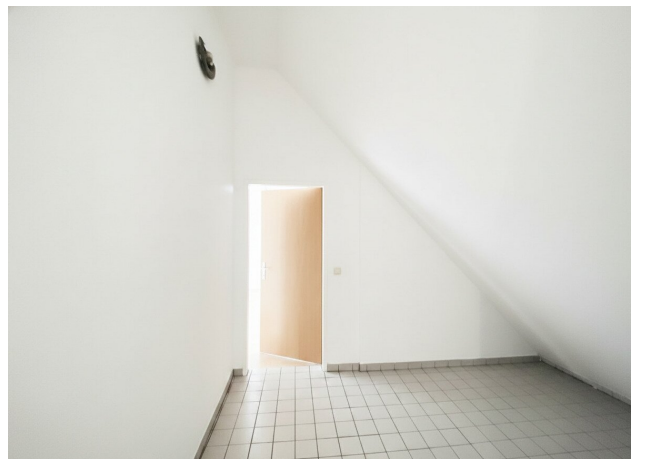
Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

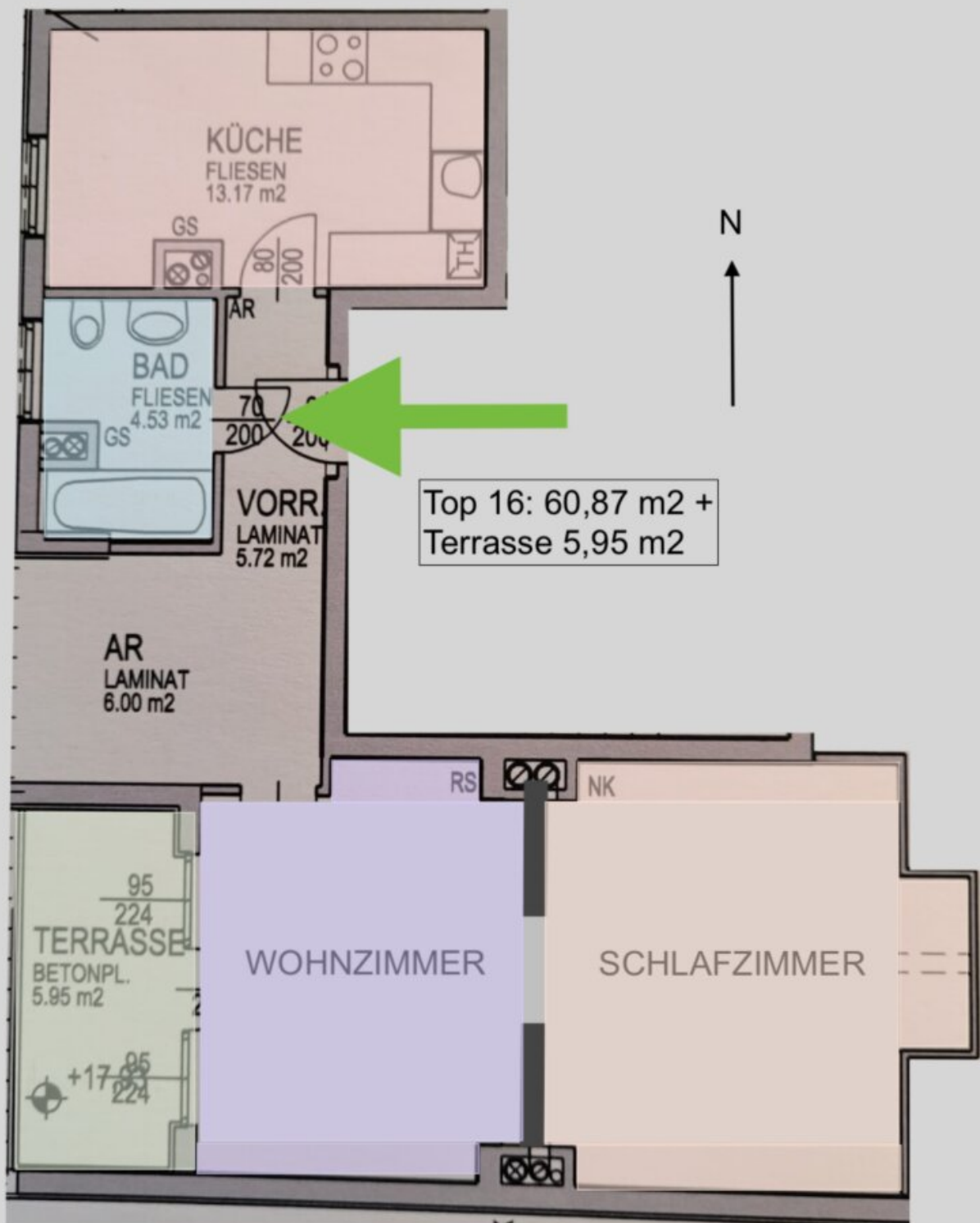
T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

WOHNEN ZWISCHEN AUGARTEN UND DONAUINSEL

Willkommen in einer charmanten Dachgeschosswohnung im Herzen des 20. Wiener Gemeindebezirks. Diese attraktive Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Freizeitqualität. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu beliebten Erholungsgebieten wie dem Augarten und der Donauinsel. Direkt vor dem Haus verläuft zudem ein Fahrradweg, der schnelle und sichere Verbindungen durch die Stadt ermöglicht.

Es wird ein Mieter ab sofort gesucht.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Terrasse (Westen)
- Schlafzimmer (Osten)
- Bad mit Dusche und WC

AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Gastherme
- Laminatboden und Fliesen

- Gegensprechanlage

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Nordwestbahnstraße zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen im 20. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und grünen Rückzugsorten.

Nur wenige Minuten entfernt lädt der weitläufige Augarten zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Grünen ein. Die nahegelegene Donauinsel bietet zusätzlich ein einzigartiges Freizeitangebot mit Laufstrecken, Radwegen, Badeplätzen und Gastronomie.

Dank des Fahrradwegs direkt vor dem Haus gelangen Sie bequem und nachhaltig in die Innenstadt oder entlang des Donaukanals. Auch öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorger befinden sich in komfortabler Reichweite.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U6-Station: Dresdner Straße

RESÜMEE

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Dachgeschosslage und eine angenehme Atmosphäre. Die kleine Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Ort für den Morgenkaffee oder entspannte Sommerabende über den Dächern Wiens.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap