

**"Dachgeschoss-große Terrasse- Koffer
packen-einziehen-vollmöbliert"**



MTW 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26689

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2019
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	49,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

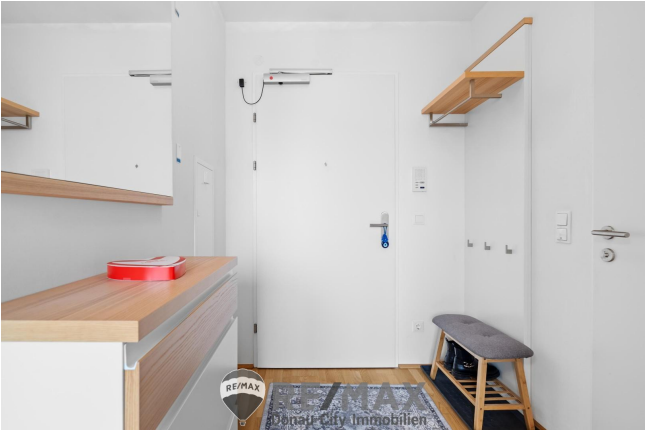
H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

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

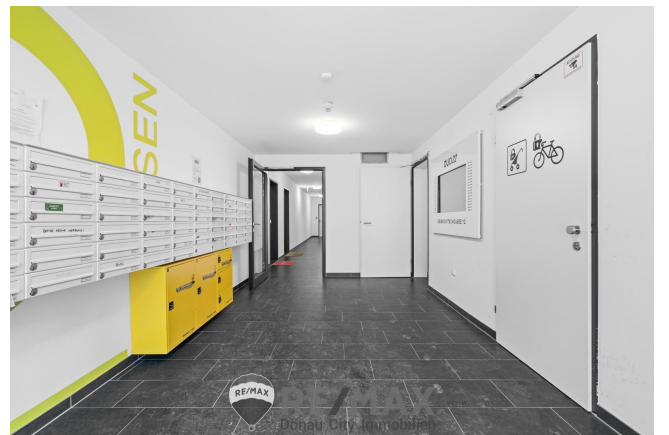














FÜR DEN MIETER

**VERMIETER ZAHLT
MIETERPROVISION**

PROVISIONSFREI



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Dachgeschoss-große Terrasse- Koffer packen-einziehen-vollmöbliert" Diese geschmackvoll eingerichtete, vollmöblierte Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort mit einer sonnigen Süd-Terrasse von ca. 28,94m². Perfekt für alle, die sofort einziehen und das Leben in vollen Zügen genießen möchten. Der Grundriss überzeugt mit einem einladenden Vorzimmer, einem separaten WC sowie einem voll ausgestatteten Schlafzimmer mit Bett und Schränken. Von hier aus gelangt man sowohl in das moderne Badezimmer als auch direkt auf die Terrasse – ideal, um den Tag von morgens bis abends an der frischen Luft zu genießen. Das großzügige Wohnzimmer mit Wohnküche bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. Die hochwertige DAN-Küche ist mit einer eleganten Küchenplatte und viel Stauraum ausgestattet. Sie verfügt über einen Kühlschrank mit Gefrierkombination, Backofen, Ceranfeld und Dunstabzug. Das Wohnzimmer ist gemütlich möbliert mit einer Couch, einem Wohnzimmertisch sowie einem Esstisch mit Stühlen – perfekt für Familienfeste oder Grillabende auf der großzügigen Terrasse. Kellerabteil ist ebenso vorhanden. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt. **Perfekte Verkehrsanbindung & Infrastruktur:** - Öffentlich: Die U1-Station Rennbahnweg ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Die Buslinie 27A hält direkt vor der Haustüre. - Mit dem Auto: In ca. 3 Minuten erreicht man die Autobahnauffahrt S2/A5 bzw. A23. Im nahegelegenen Gewerbepark Stadlau gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. - Nahversorgung: Supermärkte wie Billa, Hofer und Penny befinden sich direkt gegenüber – bequem zu Fuß erreichbar. - Freizeit: In nur 8 Autominuten erreicht man das Donauzentrum sowie den Badeteich Hirschstetten. **Schulen & Kindergärten:** In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Betreuung und Bildung für Kinder gewährleisten. Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einem unschlagbaren Standort – eine einmalige Gelegenheit für alle, die sofort einziehen und genießen möchten! Kautionszahlung 3BMM **Miete: 1500,- ohne Strom Warmwasser und Heizung!** Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. **"Top-Floor – Large Terrace – Pack Your Bags & Move In – Fully Furnished"** This tastefully furnished, fully equipped apartment offers the highest level of living comfort, featuring a sunny south-facing terrace of approx. 28.94m². Perfect for those who want to move in immediately and fully enjoy life. The floor plan impresses with an inviting entrance hall, a separate WC, and a fully equipped bedroom with a bed and wardrobes. From here, you have direct access to both the modern bathroom and the terrace – ideal for enjoying fresh air from morning to evening. The spacious living room with an open-plan kitchen also provides direct terrace access. The high-quality DAN kitchen is equipped with an elegant countertop and ample storage space. It includes a refrigerator with a freezer compartment, an oven, a ceramic cooktop, and an extractor hood. The living room is furnished with a cozy couch, a coffee table, and a dining table with chairs – perfect for family gatherings or barbecue evenings on the generous terrace. A basement storage unit is also included. For additional comfort, an air conditioning system ensures pleasant temperatures during summer. **Perfect Transport Connections & Infrastructure:** - Public Transport: The U1 subway station Rennbahnweg is just a 10-minute walk away. The 27A bus stops right at the doorstep. - By Car: The S2/A5 and

A23 motorways can be reached in about 3 minutes. The nearby Stadlau business park offers numerous shopping opportunities. - Local Amenities: Supermarkets such as Billa, Hofer, and Penny are located just across the street – easily accessible on foot. - Leisure: The Donauzentrum shopping mall and Hirschstetten bathing pond can be reached in just 8 minutes by car. **Schools & Kindergartens:** Several schools and kindergartens are located nearby, ensuring excellent childcare and education options. This stunning penthouse apartment combines modern living with an unbeatable location – a unique opportunity for those looking to move in immediately and enjoy! Security deposit: 3 months´ rent **Rent: €1,500 (excluding electricity, hot water, and heating)** Please note that we exclusively represent the landlord – dual agency representation is excluded. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1500
Umsatzsteuer	€	0

r

Gesamtbetrag	€	1500
--------------	---	------

g

Heizwärmebedarf: 17.63

kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf:

Klasse

Klasse A+

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

zienz: