

## **AB 1.7.! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: MODERNE WOHNUNGEN NÄHE SCHOTTENRING**



**Objektnummer: 960/71110**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	63,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,09
Gesamtmiete	1.420,26 €
Kaltmiete (netto)	1.048,25 €
Kaltmiete	1.291,14 €
Betriebskosten:	219,19 €
USt.:	129,12 €
Provisionsangabe:	

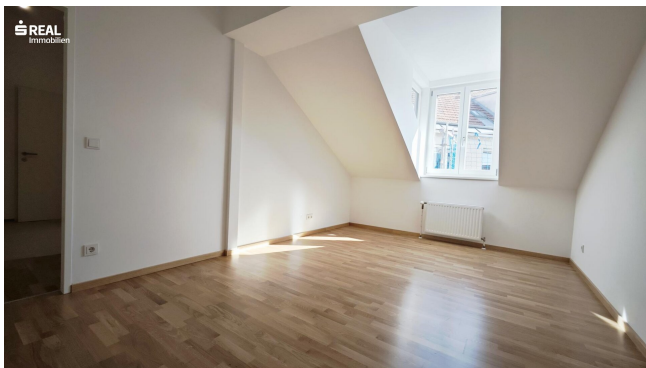
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien





# VERMARKTUNGSPLAN

TOP 3526 | U01, E05

Obere Donaustraße 63  
1020 Wien



## WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	7,77m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,19m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,69m <sup>2</sup>
Bad	4,82m <sup>2</sup>
WC	2,06m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>63,53m<sup>2</sup></b>

## EINLAGERUNGSRAUM

Keller	4,16m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,16m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe >2,50m



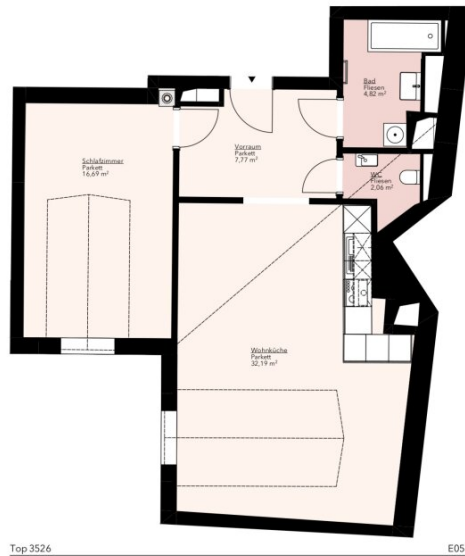
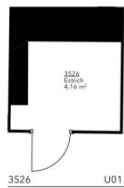
- ⊗ Kellernavigator
- Wohneinheit



**AREALIS**  
Liegenchaftsmanagement

**VIG**  
VERBUNDIGTE IMMOBILIEN GROUP

**UMBAU**  
Schützen, was zählt.



Top 3526

E05



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag-, -schwelen-, -schleier- und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelbauten sind Naturmaße zu nehmen. Die Elektroablässe sind mieterseitig vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie  
Planstand  
03.02.2025  
Maßstab  
1:100



- Legende
- a.d. abgehängte Decke
  - FPH fertige Parapethöhe
  - ⊗ Parkett
  - Fliesen
  - HPL/Betondepl.

# Objektbeschreibung

## Oberer Donaustraße 63 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung

### VERFÜGBAR AB 01.07.2025! (Besichtigungen sind jetzt schon möglich)

Die Wohnungen in der Oberen Donaustraße 63 bieten durch ihre umfassende Sanierung einen hohen Wohnstandard. Sie befinden sich in einer ruhigen Lage und zeichnen sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung aus.

#### Wesentliche Merkmale:

- **Umfassende Sanierung:**  
Alle Wohnungen wurden mit neuen Boden- und Wandbelägen, modernen Fenstern sowie hochwertiger Bad- und Küchenausstattung versehen.
- **Lage und Etagen:**  
Die Wohneinheiten befinden sich im 3., 4. und 5. Obergeschoss.
- **Ruhe und Aussicht:**  
Alle Wohnungen sind hofseitig ausgerichtet und bieten somit eine ruhige Wohnatmosphäre ohne Lärmbelästigung von der Oberen Donaustraße.
- **Freiflächen:**  
Bitte immer den Grundriss beachten, ob eine Freifläche vorhanden ist
- **Zusätzliche Ausstattung:**
  - Jede Wohnung verfügt über ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.
  - Verschiedene Möglichkeiten zur Fahrradabstellung sind vorhanden.
  - In der Garage befinden sich E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
  - Heizung erfolgt über Fernwärme.
  - Internetanschluss über A1 oder Magenta möglich.
- **Wohnungsdetails:**
  - Parkettböden in allen Einheiten sorgen für ein hochwertiges Ambiente.
  - Die Küchen sind voll ausgestattet und bieten modernen Komfort.
  - Dachfenster mit Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima und viel Licht.

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre

Bitte beachten Sie, dass Ihr Nettoeinkommen mind. das 2,5-fache der Bruttomiete betragen muss.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <250m

Universität <550m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.425m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap