

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



Objektnummer: 960/71089

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:	76,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	1.631,09 €
Kaltmiete (netto)	1.190,56 €
Kaltmiete	1.482,81 €
Betriebskosten:	268,32 €
USt.:	148,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien





VERMARKTUNGSPLAN

TOP 2521 | U01, E05

Obere Donaustraße 63
1020 Wien



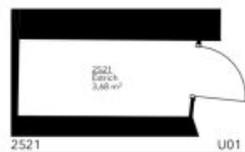
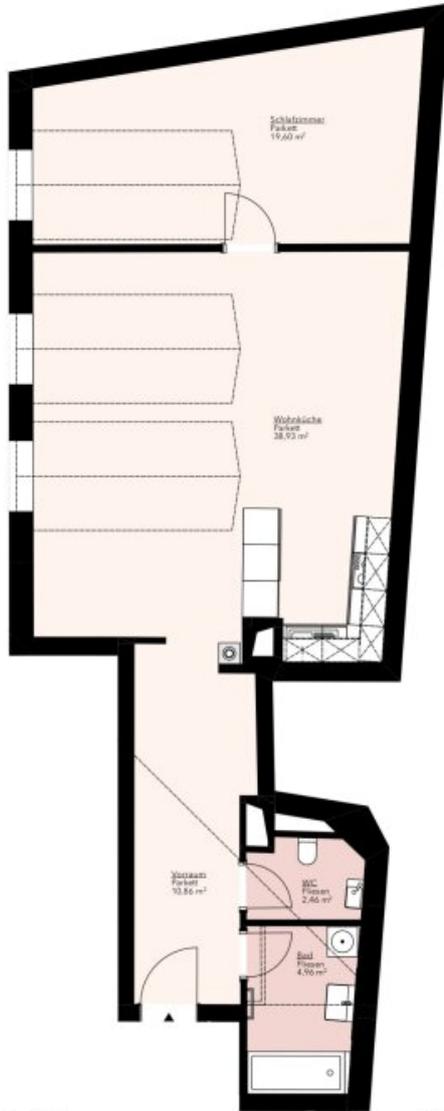
WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	10,86m ²
Wohnküche	38,93m ²
Schlafzimmer	19,60m ²
Bad	4,96m ²
WC	2,46m ²
Summe	76,81m²

EINLAGERUNGSRAUM

Keller	3,68m ²
Summe	3,68m²

Raumhöhe >2,50m



⊗ Kellernavigator
■ Wohneinheit

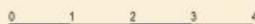


AREALIS
Liegenchaftsmanagement

VIG⁵
VERBODEN TOEGANG

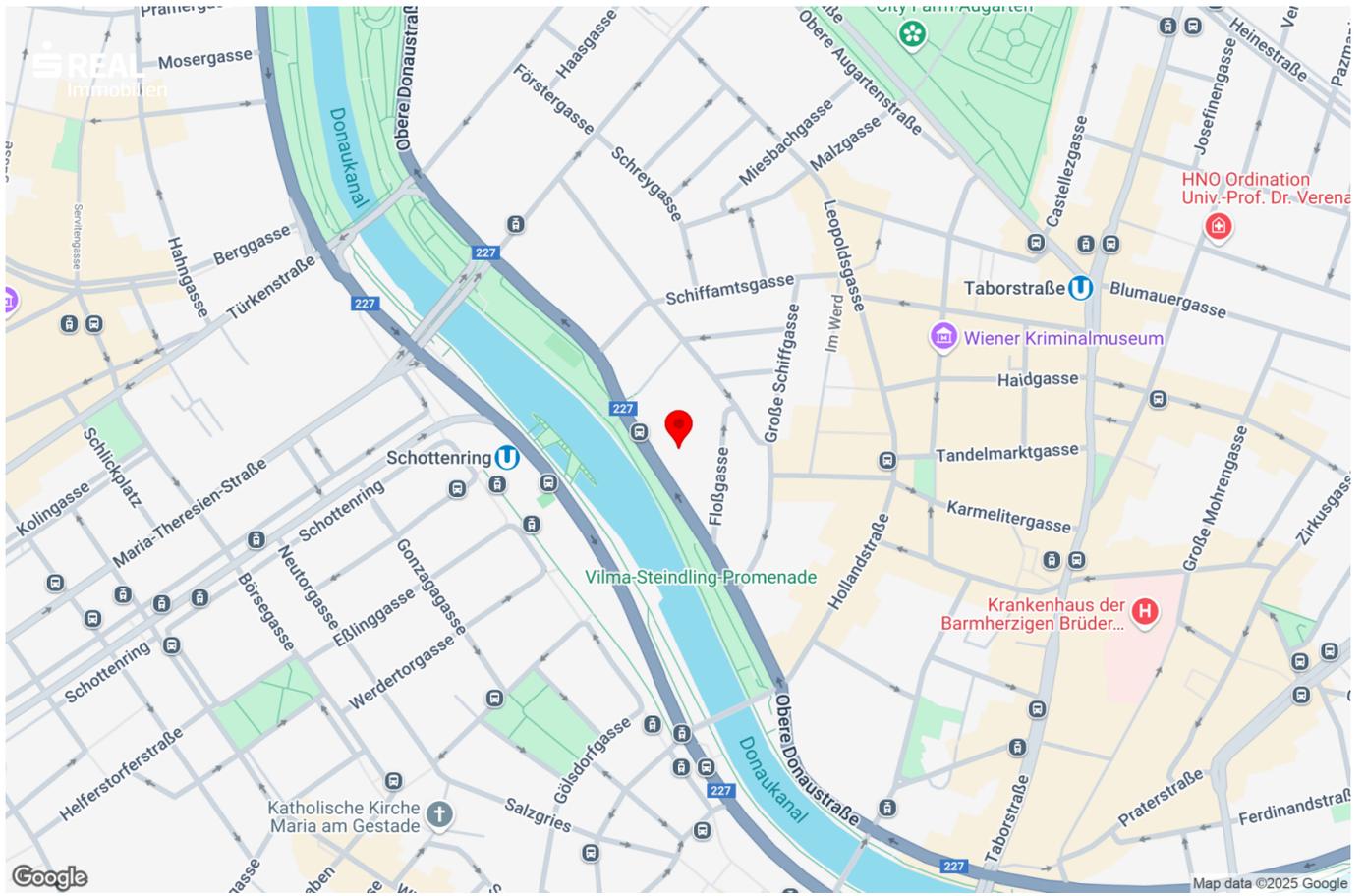
UMBAU
Schützen, was zählt.

unverbindliche Plankopie
Planstand 03.02.2025
Maßstab 1:100



Legende
a.D. abgehängte Decke
FPH fertige Parkethöhe
Parkett
Fliesen
HPL/Betopt.

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 Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mieterseitig vor Ort aufzunehmen.



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.

Kautions 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