

"Work-Life-Wasser-Balance!"



01. Mietwohnung 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26823

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmiete	1.520,01 €
Kaltmiete (netto)	1.127,85 €
Kaltmiete	1.520,01 €

Ihr Ansprechpartner



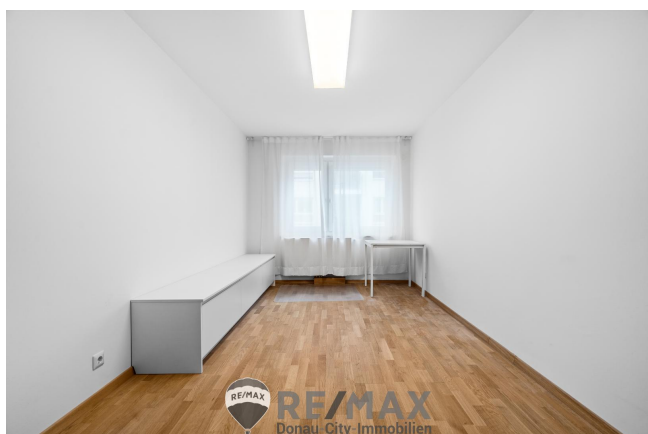
Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 664 390 78 23

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

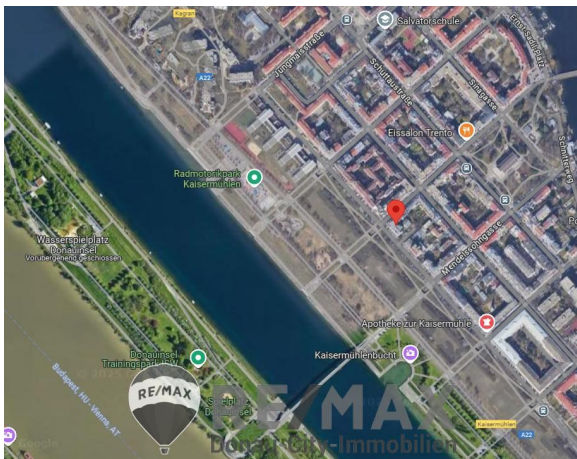








 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien



Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien

 **RE/MAX**
DCI
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Work-Life-Wasser-Balance – Stilvolles Wohnen, wo die Entspannung zuhause ist: Alte Donau, Donauinsel & Gänsehäufel vor der Tür!"

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung vereint eine erstklassige Lage an der Alten Donau mit exklusiver Wohnqualität. Direkt vor der Tür eröffnet sich eine Welt voller Erholungsmöglichkeiten: Die Donauinsel ist nur einen Brückenschlag entfernt, und das traditionsreiche Gänsehäufel ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ob Schwimmen, Spazieren oder einfach die ruhige Atmosphäre am Wasser genießen – hier erleben Sie ein Lebensgefühl, das sich nach Urlaub anfühlt und sich dank der direkten Nähe zum Wasser mühelos in den Alltag integrieren lässt. Ein kurzer Spaziergang am Ufer oder ein erfrischendes Bad nach einem langen Arbeitstag – diese Wohnung bietet die perfekte Balance zwischen Entspannung und Lebensqualität. **Ein Zuhause mit perfektem Raumkonzept**

Die Wohnung wurde vor zwei Jahren mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Gespür für Qualität aufwendig renoviert. Hochwertige Materialien, durchdachtes Design und eine harmonische Farbgebung verleihen diesem Zuhause eine luxuriöse und zugleich einladende Atmosphäre. Ein großzügiger Eingangsbereich führt in die perfekt aufgeteilte Wohnfläche: Vom Flur aus sind das lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer separat begehbar. Die Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Genießer. **Exklusive Ausstattung mit Hotel-Flair**

Besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Küche und das luxuriöse Badezimmer gelegt. Die moderne Einbauküche mit edlen Oberflächen, hochwertigen Geräten und stilvoller Beleuchtung schafft eine Atmosphäre, die an ein elegantes Boutique-Hotel erinnert. Hier lässt sich kulinarischer Genuss mit geselligen Momenten perfekt vereinen. Das Badezimmer steht der Küche in nichts nach: Hochwertige Armaturen, eine stilvolle Ausstattung und ein durchdachtes Design verbinden Funktionalität mit purer Ästhetik. Der Raum strahlt eine exquisite Ruhe aus – ein persönlicher Spa-Bereich in den eigenen vier Wänden. **Ein Wohnort, der Entspannung und Natur vereint**

Die Lage an der Alten Donau bietet eine unvergleichliche Lebensqualität. Die weitläufigen Grünflächen, das Wasser direkt vor der Tür und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten schaffen eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Hier finden Sie einen Rückzugsort fernab vom Trubel, ohne auf die Anbindung an die Stadt verzichten zu müssen. Diese Wohnung ist ein echtes Juwel – eine perfekte Kombination aus stilvollem Design, hochwertiger Ausstattung und einer Lage, die pure Lebensqualität verspricht. Heizkosten nicht in Miete inkludiert: Vorschreibung Fernwärme: Warmwasser 64,54 Euro; Heizung 96 Euro! **Gesamt Miete: € 1.520,00** Nettomiete: € 1.127,85 + 10% MwSt. (€ 112,78) = € 1.240,64 Betriebskosten: € 253,97 + 10 % MwSt. (€ 25,39) = € 279,36 Kautions: € 4.560,00 Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1127,85	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	253,97	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	138,18	

Gesamtbetrag € 1520,01

Heizwärmebedarf: 77.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamter 1.52

gieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: