

## **Optimal geschnittene Terrassen-Wohnung bei der Alten Donau!**



**Objektnummer: 80208**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Donaufelder Straße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,73 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Gesamtmiete                   | 947,46 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 738,24 €                         |
| Kaltmiete                     | 861,33 €                         |
| Betriebskosten:               | 123,09 €                         |
| USt.:                         | 86,13 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**





**PREMIUM**  
Immobilien Investment



DONAUFELDER STRASSE 98

TOP 38

MÖBELIERUNGSVORSCHLAG

GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



Wohnnutzfläche: 46,14 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 13,24 m<sup>2</sup>



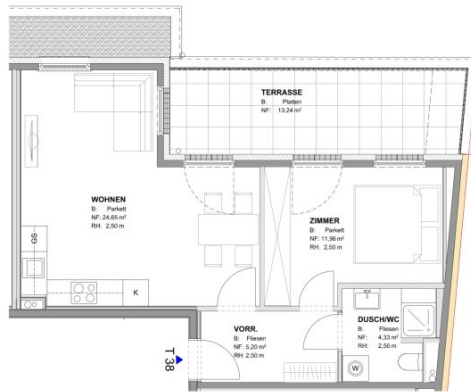
**PROKON**  
| bau-und planungs GmbH

2345 Brunn am Gebirge, 1140 Wien  
Industriestrasse D2  
Zweigstelle Planung:  
3150 Wien  
Schmutzergasse 2/16

Tele: +43 1 899 12 14  
Fax: +43 1 899 12 14 14  
Mail: office@prokon.at  
Web: www.prokon.at

DATUM: 18.09.2019

PLANNER  
Prof. Dr. EHL



Einrichtungen beispielhaft.  
Änderungen vorbehalten.  
Der Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.

## Objektbeschreibung

### **Optimal geschnittene Terrassen-Wohnung bei der Alten Donau!**

Der moderne Neubau nahe der Alten Donau vereint gärtnerischen Grünraum mit der Urbanität der Großstadt. Die Donau und die Alte Donau erreichen Sie auch in wenigen Minuten zu Fuß. Beide bieten Ihnen tolle Freizeitangebote für lange Spaziergänge, Radtouren und Schwimmmöglichkeiten.

Die gute Anbindung sowie die optimale Infrastruktur zeichnen dieses Objekt besonders aus. Die Nahversorgung ist durch das Zentrum „Kagran 1“ mit Geschäften des täglichen Bedarfs, sowie Fitnessstudio, Gastronomie, Schulen und Ärztezentrum gegeben.

Diese gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Toilette sowie einen Vorraum. Die Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zu gemütlichen Sonnenstunden ein. **Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

### **Ausstattung:**

- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Toilette und Handwaschbecken
- Lift und Keller sind im Haus
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Nassräume sind verflies

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

- Bus N20
- Straßenbahn 25, 26

### **Nebenkosten:**

4 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap