

**Provisionsfrei! Direkt bei der Neuen Donau und U1!  
Perfekte Mischung aus Natur und Stadtleben**



View 3 2

**Objektnummer: 124712\_143**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	69,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.727,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.723,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







## Objektbeschreibung

Exklusive Wohnung in Traumlage – Ihr neues Zuhause direkt bei der Donauinsel! Suchen Sie das Besondere? Hier werden Sie begeistert sein! Diese exklusive Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: Eine Traumlage direkt bei der Donauinsel, die sowohl Naturliebhaber als auch Partygänger gleichermaßen anspricht. Die Freizeitmöglichkeiten beginnen direkt vor der Tür – sei es ein entspannter Spaziergang entlang der Donauinsel oder aufregende Nächte in der nahegelegenen Szene, hier ist immer etwas los. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die viel Platz zum Kochen, Genießen und Verweilen bietet. Die moderne, voll ausgestattete Küche fügt sich perfekt in das stilvolle Ambiente ein und lässt keine Wünsche offen. Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug, während das luxuriöse Badezimmer höchsten Komfort garantiert. Erleben Sie eine Wohnqualität, die keine Wünsche offen lässt, und profitieren Sie von der einzigartigen Lage mit einem hohen Freizeitwert – hier wird jedes Lebenskonzept erfüllt. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses exklusive Angebot zu entdecken!