

"Gartenwohnung an der Donau!"



01. Mietwohnung 1190 Wien

Objektnummer: 1626_26118

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	67,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	3.394,52 €
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.394,52 €

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 699 / 10 10 26 76

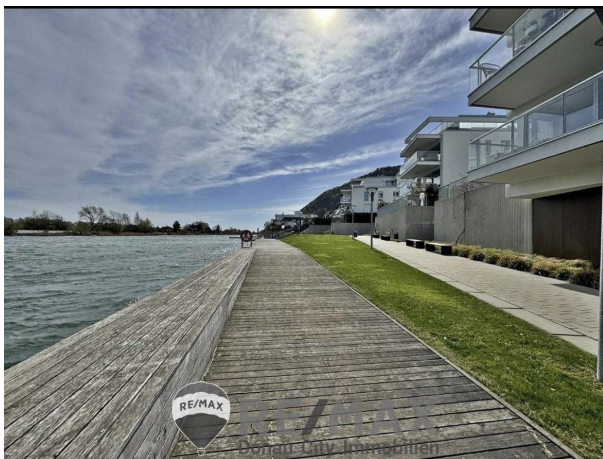
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

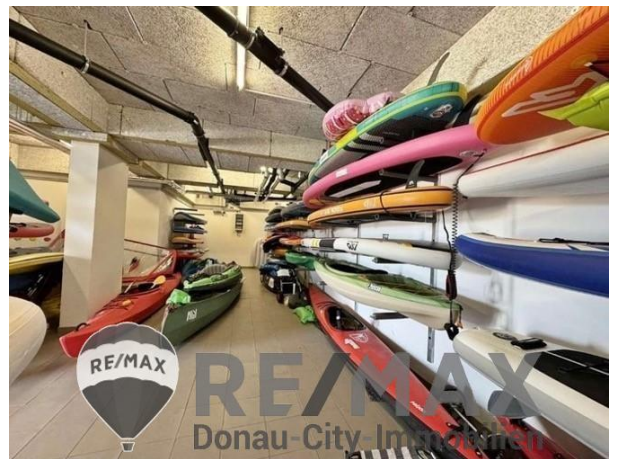


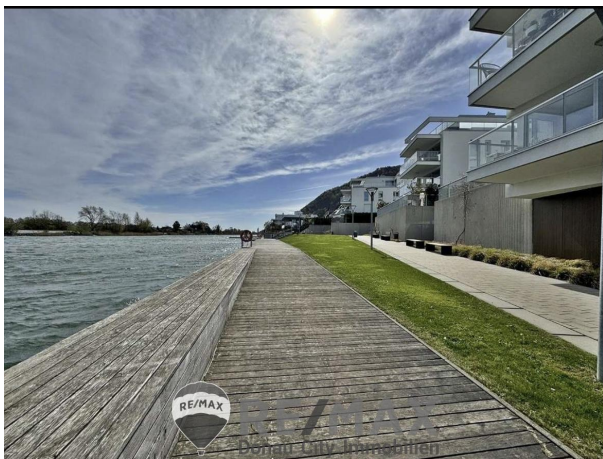


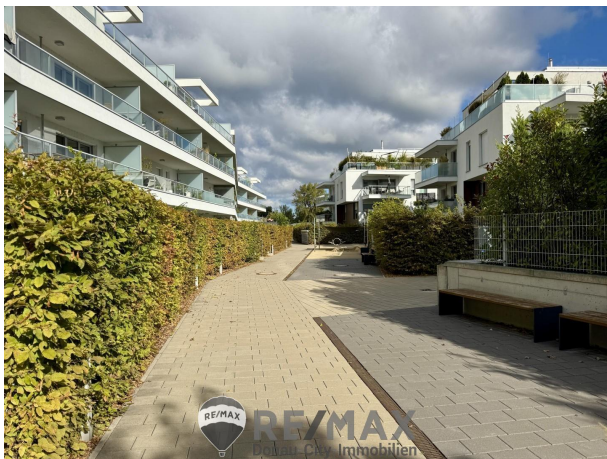












Objektbeschreibung

"Gartenwohnung am Wasser!" Seit jeher zieht es uns Menschen an´s Wasser! Dennoch hatte es in Wien bis ins Jahr 2017 gedauert, bis eine Wohnhausanlage mit eigenem privaten Badesteg, Boot-Anlegestelle, Umkleidekabinen sowie Depot für Wassersportgeräte und über 9.600 m² Park und Liegewiese errichtet wurde. Begleitet mit sehr viel medialem Interesse waren sehr schnell sämtliche Wohnungen der neu errichteten Wohnhausanlage an der Kuchelauer Hafestraße in 1190 Wien vergeben. Sie könnten nun eine/r der Glücklichen sein, die dieses unglaublich beruhigende und atemberaubende Ambiente - und noch besser schon morgens herrliche Sonnenaufgänge über der Donau von Ihrer beinahe 20 m² großen nord-ostseitigen Terrasse sowie herrliche Sonnenuntergänge von der südwestseitigen Terrasse - von Ihrem Wohnzimmer aus aus genießen können. Denn die nun angebotene Gartenwohnung bietet ca. 67 m² Grünfläche sowie ca. 32 m² Terrassenflächen Richtung Wasser und Richtung Kahlenberg. Auf über 109 m² Wohnfläche erwarten Sie 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WC, ein Abstellraum und darüber hinaus ein begehbare Schrankraum - und dieses herrlich große Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche und Panoramafenster über die ganze Nord-Ostseite zum Wasser! Sämtliche Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett belegt, die Nassräume anmutig verfliest. Die gesamte Wohnung wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung zentral beheizt. Neben der exklusiven Faulmann-Komplettküche und den geschmackvoll gestalteten Badezimmern könnten auf Wunsch auch sämtliche Einbaumöbel abgelöst und die Gartenwohnung vollmöbliert übergeben werden. Die Wohnanlage bietet nicht nur direkten Wasserzugang mit Steg und Liegewiese. Sie haben auch die Möglichkeit, Umkleidekabinen und Stauraum zu nützen, um jegliche sperrige Wassersportgeräte zu lagern. Die öffentliche Anbindung findet durch die Buslinie 239 (Haltestelle Marienkaserne) und die S-Bahn (Station Nussdorf) statt. Schulen und Kindergärten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Nicht nur Wasser bietet Erholung, auch zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe; darunter ein „Weinwanderweg“, der zu den zahlreichen Heurigen im 19. Bezirk führt. Es ist sicher nicht übertrieben zu behaupten, dass das Projekt zu den innovativsten und attraktivsten Wohnkonzepten gehört, welche in jüngster Zeit in Wien realisiert wurden. **Miete Netto : € 2.800,- USt.: € 280,- BK Netto: € 285,93 USt.: € 28,59 Gesamtmiete (brutto): € 3.394,52** Kautio: 6 BMM Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Mie€ 280zzg
te 0 | 10
%
USt
.
Bet € 285zzg
rieb ,93 | 10
sko %

ste USt
n .
Um € 308
sat ,59
zst
eue
r

Ge € 339
sa 4,5
mtb 2
etra
g

Hei 24.
zw 0 k
ärmWh
ebe/(m
darf²a)
:

Kla B
sse
Hei
zw
ärm
ebe
darf
:

Fak0.7
tor 6
Ge
sa
mte
ner
gie
effi
zie
nz:

Kla A
sse
Fak
tor
Ge
sa
mte
ner
gie
effi
zie
nz: