

**"3 Zimmer mit Loggia inkl. Warmwasser und Heizung -
Uno City - Gänsehäufel"**



_MTW_1220_Wien_

Objektnummer: 1626_26376

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

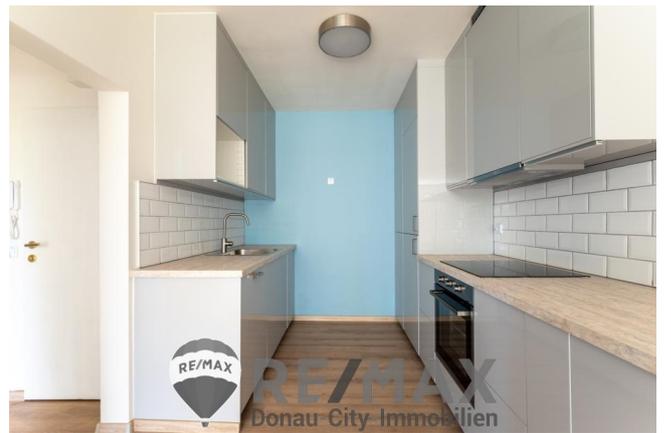


Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

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

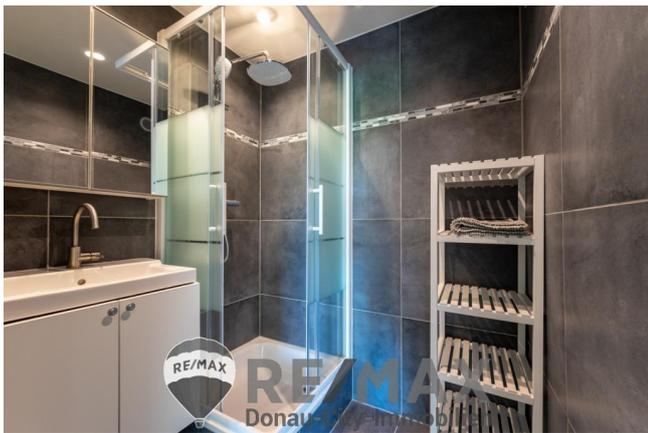






















FÜR DEN MIETER

**VERMIETER ZAHLT
MIETERPROVISION**

PROVISIONSFREI

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

Objektbeschreibung

"3-Zimmer-Wohnung mit Loggia inkl. Warmwasser und Heizung – Nähe UNO City und Gänsehäufel" Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Kaisermühlen steht ab sofort zur Vermietung bereit! Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses mit Lift und besticht durch eine großzügige Loggia mit 10 m² und Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien ohne direkte Nachbarn ("Kein Vis-a-Vis").
Raumaufteilung: - Vorzimmer: Einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Schuhe. - Abstellraum: Praktischer Stauraum für Haushaltsutensilien. - Schlafzimmer: Helles Zimmer mit direktem Zugang zur Loggia. - Kinderzimmer/Büro: Vielseitig nutzbares Zimmer, ideal für Kinder oder Home-Office. - Badezimmer: Modernes Bad mit Dusche. - Separates WC: Unabhängig vom Badezimmer. - Küche: Voll ausgestattet mit E-Herd und Backofen – alles, was man für die tägliche Küche braucht. - Wohnzimmer: Großzügiger Wohnbereich ebenfalls mit Zugang zur Loggia. Ausstattung und Lage: Die Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur – direkt vor der Tür finden Sie die Donauinsel und das beliebte Erholungsgebiet Gänsehäufel. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger wie Hofer, Billa, Ströck, eine Apotheke und eine Trafik. Öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung: - Buslinien: 92A, 92B - Autobahnanbindung: A22 Sonstiges: Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Mietkonditionen: Gesamtmiete: 1.500 € (inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser); Stromkosten sind separat zu begleichen. Befristung: 3 Jahre Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (BMM) Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – diese Wohnung vereint urbane Nähe mit Erholungscharakter und ist ideal für Familien oder Paare, die Komfort und eine Top-Lage schätzen! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. **"3-Room Apartment with Loggia Including Heating and Hot Water – Near UNO City and Gänsehäufel"** This beautiful 3-room apartment in the heart of Kaisermühlen is now available for rent! Located on the 1st floor of a well-maintained building with an elevator, it features a spacious 10 m² loggia overlooking greenery – perfect for relaxing outdoors with no direct neighbors ("No Vis-à-Vis").
Room Layout: - Entrance Hall: Welcoming entry area with space for coats and shoes. - Storage Room: Practical storage space for household items. - Bedroom: Bright room with direct access to the loggia. - Children's Room/Office: Versatile room, ideal for children or a home office. - Bathroom: Modern bathroom with a shower. - Separate WC: Independent from the bathroom. - Kitchen: Fully equipped with an electric stove and oven – everything needed for daily cooking. - Living Room: Spacious living area, also with access to the loggia. Amenities and Location: The apartment offers excellent infrastructure – right at your doorstep, you'll find the Danube Island and the popular Gänsehäufel recreational area. Nearby are various grocery stores such as Hofer, Billa, and Ströck, as well as a pharmacy and a newsstand. Public Transport and Connections: - Bus Lines: 92A, 92B - Highway Access: A22 Additional Information: A basement storage unit provides extra storage space. Rental Terms: Total rent: € 1,500 (including operating costs, heating, and hot water); electricity costs are billed separately. Lease term: 3 years Deposit: 3 gross monthly rents (GMR) Take advantage of this opportunity and arrange a viewing – this apartment combines urban convenience with a relaxing atmosphere, ideal for families or couples who value comfort and a top location! It is noted that

the landlord is exclusively represented – dual agency representation is excluded.

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:

Mi € 15

ete 00

Um€ 0

sat

zst

eu

er

Ge € 15

sa 00

mt

bet

rag

Hei55.

zw 74

är kW

me h/(

be m²

dara)

f:

KlaC

sse

Hei

zw

är

me

be

dar

f:

Fa 1.3

kto 4

r G

es

am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaC
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z: