

"2 Zimmer mit Loggia - alles inklusive - inkl. Garage"



MTW 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26472

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.534,58 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.534,58 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

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

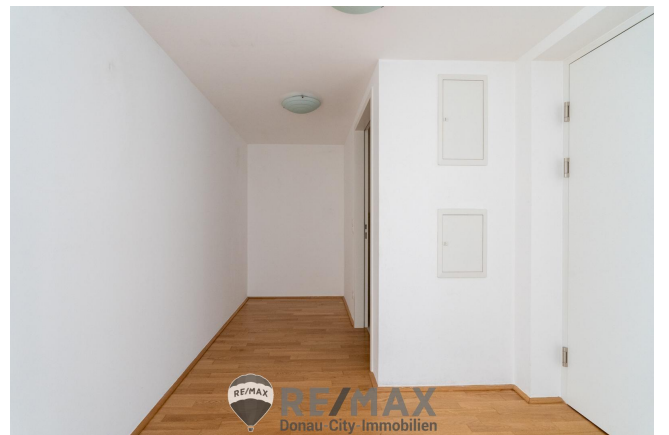
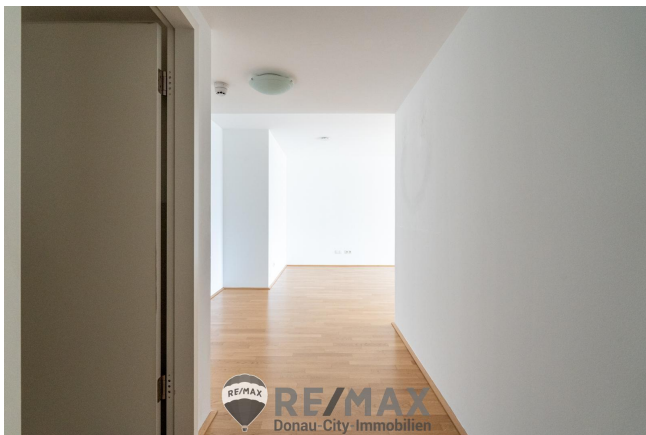
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















Objektbeschreibung

"2 Zimmer mit Loggia - Donau CITY - U1-Donau Park" Diese beeindruckende 2-Zimmer-Wohnung bietet ca. 54,86m² Wohnfläche und eine ca. 9,24m² große Loggia und befindet sich im 5. Liftstock. **Raumaufteilung:** - Vorzimmer - Wohnzimmer mit offener Küche - Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne - Separates WC Von sowohl dem Wohnzimmer als auch dem Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die großzügige Loggia – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Grillpartys. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Eine maßgefertigte, hochwertige Markenküche sorgt für ein harmonisches Ambiente und ein angenehmes Wohngefühl. **Highlights der Anlage:** - Top ausgestatteter Fitnessbereich mit Technogym-Geräten - Wellnessbereich mit zwei Saunen, Duschen und einem Ruhebereich - Concierge-Service (im Erdgeschoss von Stiege 3) **Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung:** Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von der U1-Station Kaisermühlen (VIC) sowie den Buslinien 20A, 92A, 92B und N90 entfernt. Der Stephansplatz ist in ca. 10 Minuten erreichbar. **Lage & Umgebung:** - Direkter Zugang zum Donaupark und zum Copa Beach - Kilometerlange, autofreie Wege zum Radfahren, Skaten oder Spaziergehen - Internationale Schulen und Kindergärten in der Nähe - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars in Gehdistanz Aktuell wird das Viertel durch den Bau eines Music-Innovation- und Bildungs-Campus sowie neuer Gastronomie- und Freizeitangebote weiter aufgewertet. **Gesamtmiete: € 1.534,58** (inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung und Garagenplatz) **€ 1.415,12** (inkl. Betriebskosten, Warmwasser und Heizung, **ohne** Garagenplatz) Stromkosten sind separat zu bezahlen. Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. **"2 Rooms with Loggia - Donau CITY - U1-Donau Park"** This stunning 2-room apartment offers approx. 54.86m² of living space and a approx. 9.24m² loggia, located on the 5th floor with elevator access. **Layout:** - Entrance hall - Living room with open kitchen - Bedroom - Bathroom with bathtub - Separate WC Both the living room and bedroom provide direct access to the spacious loggia – ideal for cozy evenings or lively BBQs. The living areas are equipped with high-quality parquet flooring. A custom-made, premium brand kitchen ensures a harmonious and welcoming atmosphere. **Property Highlights:** - Fully equipped fitness area with Technogym equipment - Wellness area with two saunas, showers, and a relaxation zone - Concierge service (office located on the ground floor of Staircase 3) **Excellent Infrastructure and Public Transport Connections:** The apartment is just a few minutes´ walk from the U1 Kaisermühlen (VIC) station and bus lines 20A, 92A, 92B, and N90. The city center (Stephansplatz) is reachable in about 10 minutes. **Location & Surroundings:** - Direct access to Donaupark and Copa Beach - Kilometers of car-free paths for cycling, skating, and walking - International schools and kindergartens nearby - Numerous restaurants, cafés, and bars within walking distance The area is currently being enhanced with the addition of a Music Innovation and Education Campus as well as new dining and leisure options, further increasing its charm and attractiveness. **Total rent: € 1,534.58** (includes operating costs, hot water, heating, and a garage space) **€ 1,415.12** (including operating costs, hot water, and heating, **without parking space**) Electricity costs are paid separately. Please note the unilateral representation of the landlord - dual agency is excluded. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1200
Betriebskosten	€	334,58
Umsatzsteuer	€	0

Gesamtbetrag	€	1534,58
--------------	---	---------

Heizwärmebe 21.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwä A
rmebedarf: