

Exklusive 2-Zimmer-Terrassenwohnung an der Alten Donau



Objektnummer: 10741

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischerstrand
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Gesamtfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.123,12 €
Kaltmiete	1.246,21 €
Betriebskosten:	123,09 €
Heizkosten:	34,57 €
USt.:	19,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

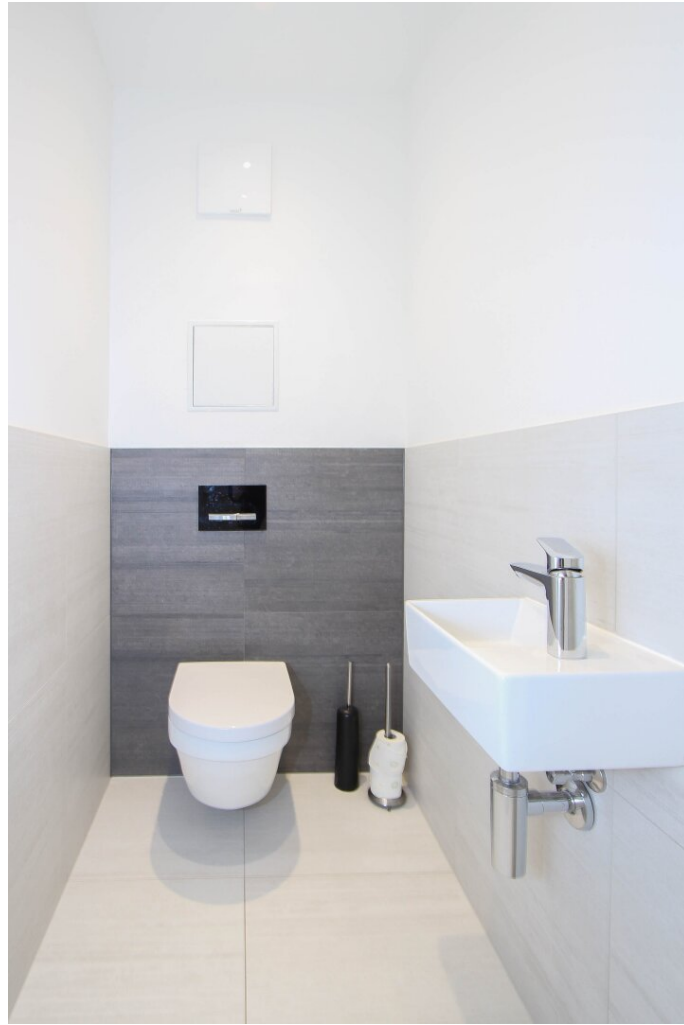
Ihr Ansprechpartner

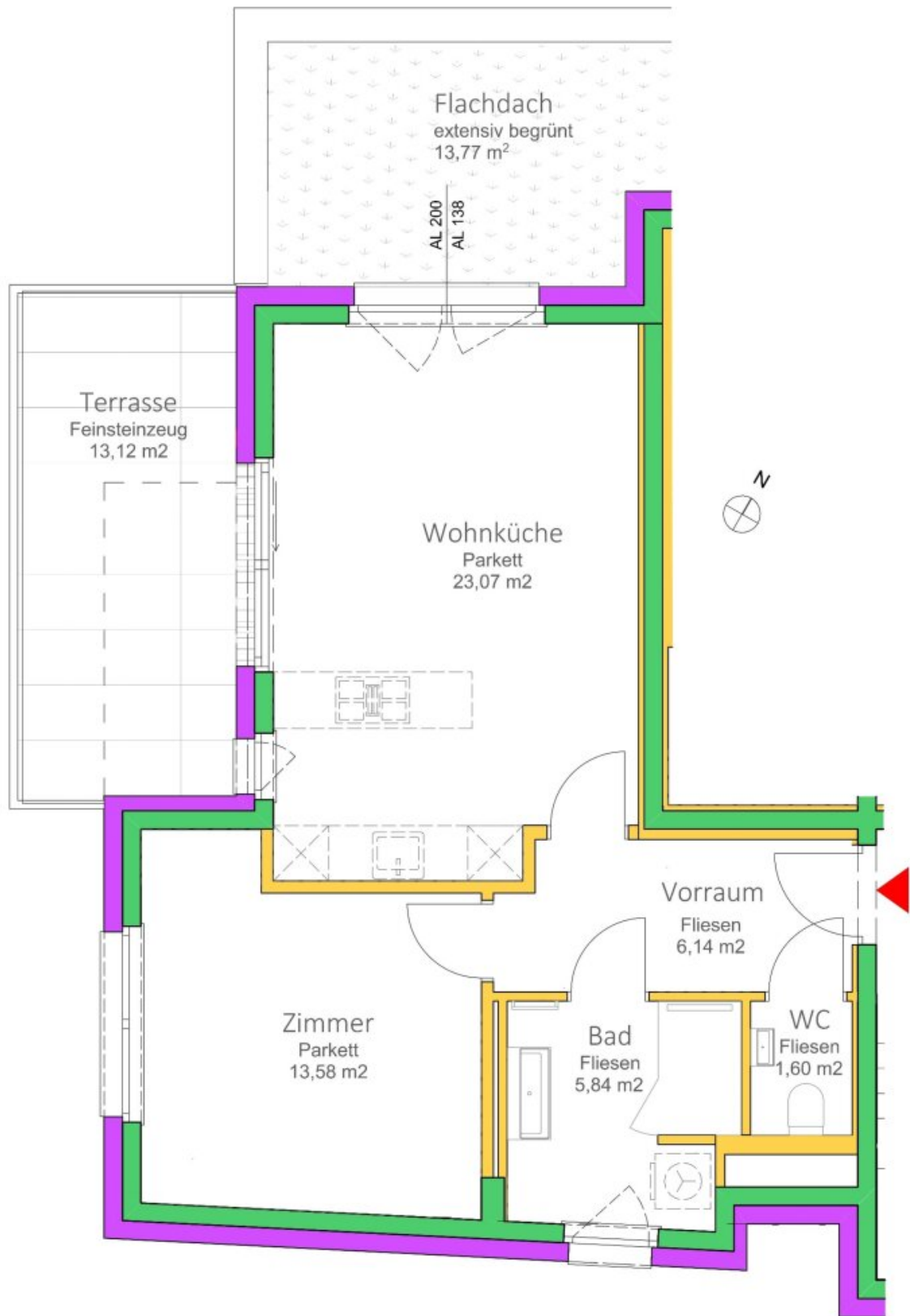












Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in absoluter Top-Lage an der Alten Donau mit optimaler U-Bahn Anbindung.

Die Wohnung:

Eine traumhafte Wohnung im 1. Stock eines modernen Niedrigenergiehauses mit 2 Zimmern erwartet Sie an einem der begehrtesten Standorte Wiens, direkt an der Alten Donau. Zu den zahlreichen Highlights der Wohnung gehören die großzügige Terrasse von 13m² mit Süd-West-Ausrichtung, perfekt für sonnige Tage und entspannte Abende sowie lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Glasfronten. Eine Hebe-/Schiebetür verbindet den Wohnbereich elegant mit der Terrasse. Elektrische Raffstores an allen Fenstern und Terrassentüren sowie Insektenschutzgitter sorgen für ungestörte Entspannung. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Klimaanlage in beiden Wohnräumen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet großzügige Stauraummöglichkeiten und einen schönen Blick in den begrünten Garten. Eine hochwertige Tischlerküche ausgestattet mit Siemensgeräten und einem Bora-Dunstabzug lädt zum Kochen ein.

Das Badezimmer ist mit namhafter Marken wie „Villeroy & Boch“, „Hansgrohe“ und „Scheucher“ ausgestattet und verfügt über eine große Dusche sowie einen eingebauten Spiegelschrank, der mit LED-Beleuchtung Akzente setzt. Ein zusätzliches WC sorgt für höchsten Komfort. Eine einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Klasse WK 3 sorgt für maximale Sicherheit und integrierte Spots in Küche, Bad und Vorzimmer sorgen für optimale Beleuchtung. Ein Kellerabteil mit über 7m² Stauraum vervollständigt dieses gut durchdachte Wohnungsangebot.

Lage-Highlights:

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage. Der Badestrand "Kaiserwasser" an der Alten Donau befindet sich nur 500m entfernt und die U1-Station "Alte Donau" erreichen Sie in nur 200m. Der nächste Supermarkt befindet sich nur 250m entfernt. Die UNO-City und das Donauzentrum sind jeweils nur 1 km entfernt. Die renommierte Vienna International School ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Lage an der Alten Donau bietet Ihnen ein wunderschönes Erholungsgebiet direkt vor der Haustüre, während Sie dennoch in nur 10 Minuten mit der U-Bahn im Stadtzentrum am Stephansplatz sind.

Kfz-Abstellplatz:

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Starkstromanschluss. Die Wohnung wird nur in Kombination mit dem Stellplatz vermietet. Für den Stellplatz fällt eine zusätzliche Miete in

Höhe von € 190,- pro Monat (inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten) an.

Hinweis: Der ausgewiesene Heizkostenanteil in den Betriebskosten betrifft das Gebäude und nicht die Heizkosten der Wohnung. Heizung und Warmwasser wird separat nach Verbrauch abgerechnet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap