

**WIENER WASSER WOHNEN: Fantastischer 3-Zimmer
Neubauerstbezug mit 32m2 Garten nahe Alte Donau!**



Objektnummer: 57799

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,49 m ²
Heizwärmebedarf:	25,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.823,00 €
Kaltmiete (netto)	1.657,27 €
Kaltmiete	1.657,27 €
USt.:	165,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



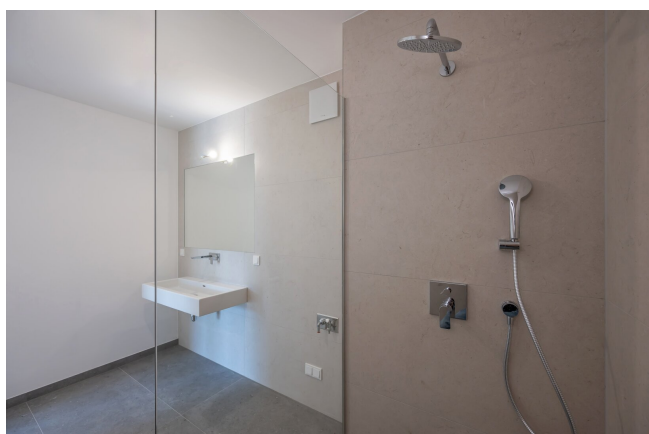
Projekt Vermarktung

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4











Objektbeschreibung

Das Projekt "WIENER WASSER WOHNEN"

Zum Verkauf und zur Vermietung gelangen insgesamt **22 exklusive Neubaueigentumswohnungen** nur wenige Gehminuten von **der Alten Donau** entfernt und natürlich **auf Eigengrund** gelegen! Dieser moderne Neubau, bei dem sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung viel Wert gelegt wurde, besticht durch die **sehr gut durchdachten Raumaufteilungen**, bei denen **Wohnkomfort** und **großzügige Freiflächen** an erster Stelle stehen. Ziel der Planung war es, ein terrassiertes Gebäude mit großzügigen Freibereichen zu schaffen, das sich harmonisch in das dort entstehende Stadtentwicklungsgebiets "**Quartier an der Schanze**" einfügt. Die Wohnungsgrößen reichen von **ca. 46m² bis ca. 120m² (2-5 Zimmer)** und jedes Objekt verfügt über tolle Außenflächen. Parkmöglichkeiten befinden sich gegen Aufpreis in der eigenen Tiefgarage.

Bei der hier zur Vermietung stehenden Wohnung handelt es sich um **Top 4**, welche im **EG** gelegen ist:

- **Wohnfläche: ca. 78m²**
- **Balkon/Terrasse: ca. 18m²**
- **Garten: ca. 32m²**
- **3 Zimmer**

Tolle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **getrenntes WC**
- **Badezimmer**

- Wohnküche
- Zimmer
- Terrasse
- Schlafzimmer
- Garten

(siehe Verkaufsplan)

Lage/Verkehrsanbindung:

Das Projekt wiwawo liegt an der Adresse Drygalskiweg 51, 1210 Wien, in sehr guter Lage des Stadtentwicklungsgebiets "Quartier an der Schanze". Der neue Stadtteil entsteht im Südosten von Floridsdorf. Das Projektgebiet gehört zum Stadtentwicklungsgebiet Donaufeld und zeichnet sich vor allem durch **die Nähe zum Naherholungsgebiet Alte Donau** aus. Die Strandbäder der Alten Donau sowie der Donaupark sind fußläufig erreichbar und bieten eine **Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten**. Zugleich bietet das nahegelegene **Donauzentrum** mit seinen über 200 Shops alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten. Die **U1 Station Kagran** ist fußläufig innerhalb von 6 Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man die **Wiener Innenstadt** in 15 Minuten. Die Straßenbahnstationen 2, 25 und 26 befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

Fertigstellung/Zustand:

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (mit Küche) im **Erstbezug** vermietet. Es handelt sich um einen **ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau**. Hier nur die wichtigsten Eckpunkte:

- Holz-Alu Fenster und Terrassentüren
- Vorbereitung elektrische Außenjalousien/Raffstores

- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für Heizung und Kühlung
- Fußbodenheizung
- Liftanlage
- Kellerabteile
- allgemeiner Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete beläuft sich auf **EUR 1.823,00**

Kaution 4 MM

Anmietung mit 1.6.2024

Kosten Mietvertrag: 350€ plus Ust

Mietdauer: 3,5 Jahre

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der

Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap