

Obere Donaustraße - ruhige Mietwohnungen



Objektnummer: 960/71110

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	63,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	1.420,26 €
Kaltmiete (netto)	1.048,25 €
Kaltmiete	1.291,14 €
Betriebskosten:	219,19 €
USt.:	129,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

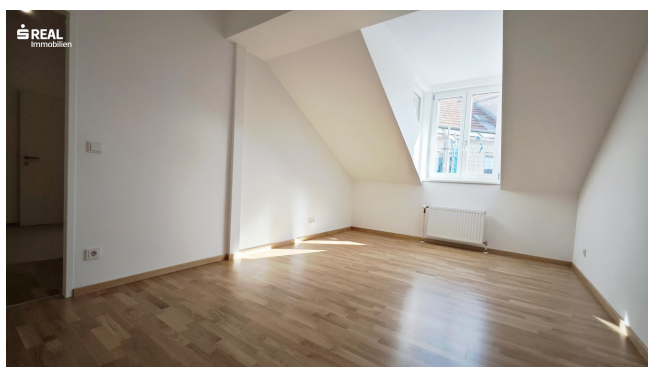


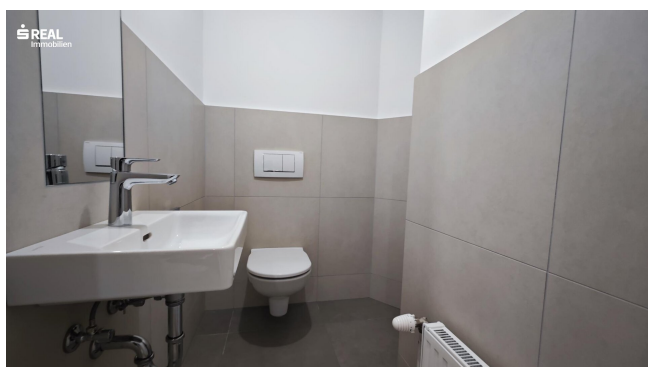
Paul Tibaj

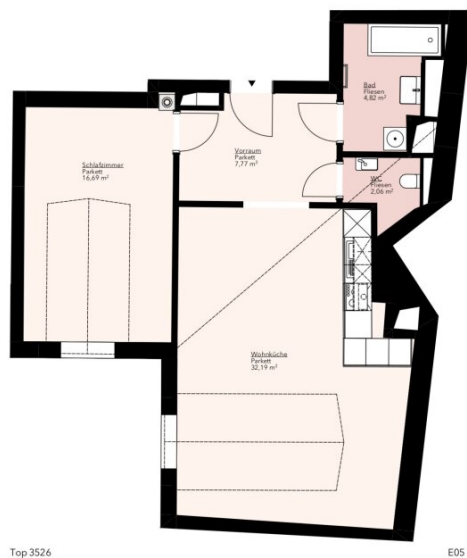
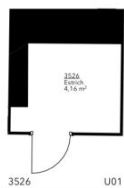
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



Mitglied des
immobilienring.at







Top 3526 E05



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag-, -schwelen-, -schleier- und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelbauten sind Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mitterseits vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie
Planstand
03.02.2025
Maßstab
1:100



Legende
a.d. FPH abgehängte Decke
fertige Parapethöhe
Parkett
Fliesen
HPL/Betongpl.

VERMARKTUNGSPLAN

TOP 3526 | U01, E05

Obere Donaustraße 63
1020 Wien



WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	7,77m²
Wohnküche	32,19m²
Schlafzimmer	16,69m²
Bad	4,82m²
WC	2,06m²
Summe	63,53m²

EINLAGERUNGSRAUM

Keller	4,16m²
Summe	4,16m²

Raumhöhe >2,50m



⊗ Kellernavigator
■ Wohneinheit



AREALIS
Liegenchaftsmanagement



Objektbeschreibung

Oberer Donaustraße 63 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung

VERFÜGBAR AB 01.07.2025! (Besichtigungen sind jetzt schon möglich)

Die Wohnungen in der Oberen Donaustraße 63 bieten durch ihre umfassende Sanierung einen hohen Wohnstandard. Sie befinden sich in einer ruhigen Lage und zeichnen sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung aus.

Wesentliche Merkmale:

- **Umfassende Sanierung:**

Alle Wohnungen wurden mit neuen Boden- und Wandbelägen, modernen Fenstern sowie hochwertiger Bad- und Küchenausstattung versehen.

- **Lage und Etagen:**

Die Wohneinheiten befinden sich im 3. 4. und 5. Obergeschoss.

- **Ruhe und Aussicht:**

Alle Wohnungen sind hofseitig ausgerichtet und bieten somit eine ruhige Wohnatmosphäre ohne Lärmbelästigung von der Oberen Donaustraße.

- **Balkone:**

Die meisten Objekte verfügen über eine Freifläche (Balkon oder Terrasse) die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und einen Ort zum Entspannen im Freien bieten.

- **Zusätzliche Ausstattung:**

- Jede Wohnung verfügt über ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.
- Verschiedene Möglichkeiten zur Fahrradabstellung sind vorhanden.
- In der Garage befinden sich E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
- Heizung erfolgt über Fernwärme.

- Internetanschluss über A1 oder Magenta möglich.

- **Wohnungsdetails:**

- Parkettböden in allen Einheiten sorgen für ein hochwertiges Ambiente.
- Die Küchen sind voll ausgestattet und bieten modernen Komfort.
- Dachfenster mit Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima und viel Licht.

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre

Bitte beachten Sie, dass Ihr Nettoeinkommen mind. das 2,5-fache der Bruttomiete betragen muss.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <325m



Kindergarten <250m
Universität <550m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <325m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.