

**Modern Living in the City - Großzügige Maisonette mit
neuer Küche und 2 Loggias - Nähe U-Bahn U4.**



Objektnummer: 3956

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,94 m ²
Nutzfläche:	113,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.591,69 €
Kaltmiete	1.817,27 €
Betriebskosten:	225,58 €
USt.:	181,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

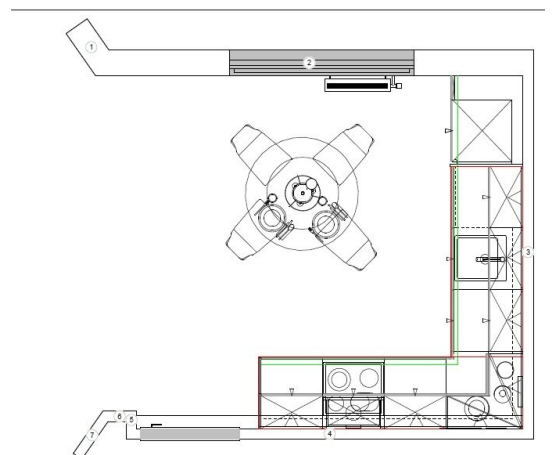
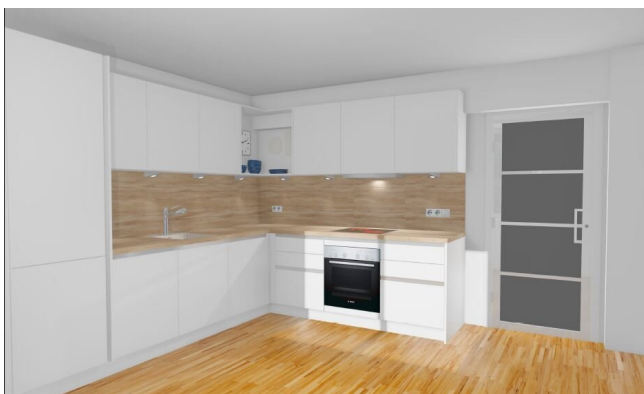
Biberstraße 3, Top 4
1010 Wien

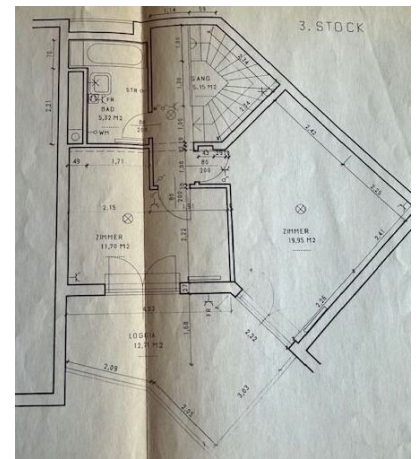
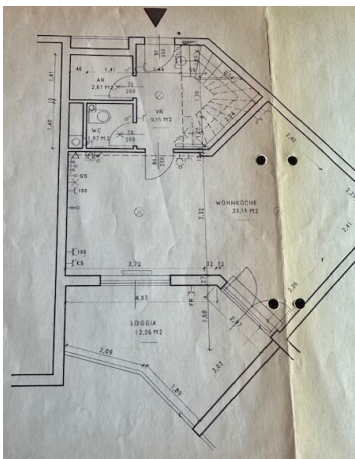
T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 16
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

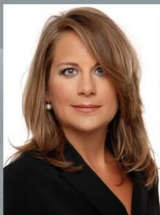








IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

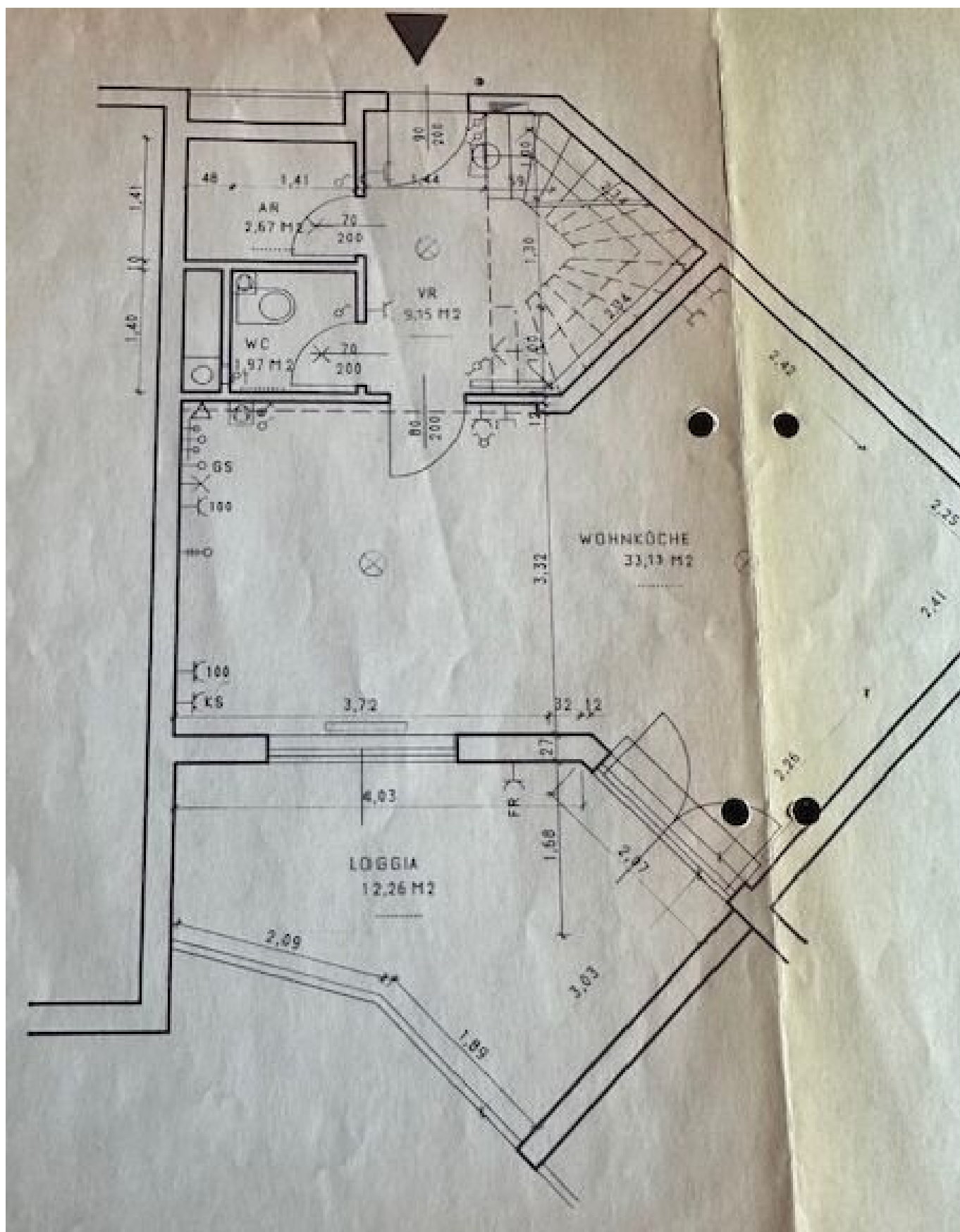
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

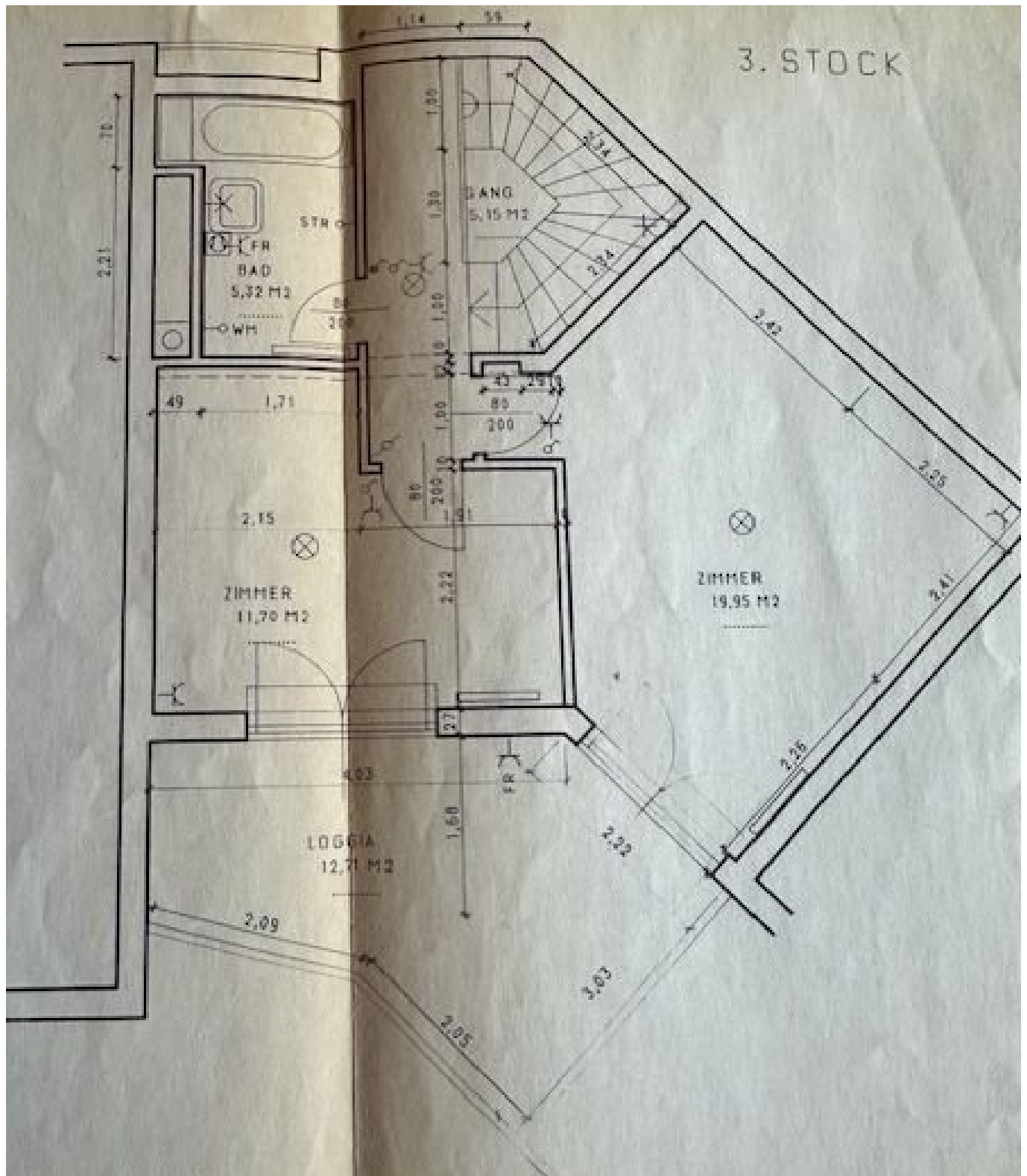
46762v
Firmenbuchnummer

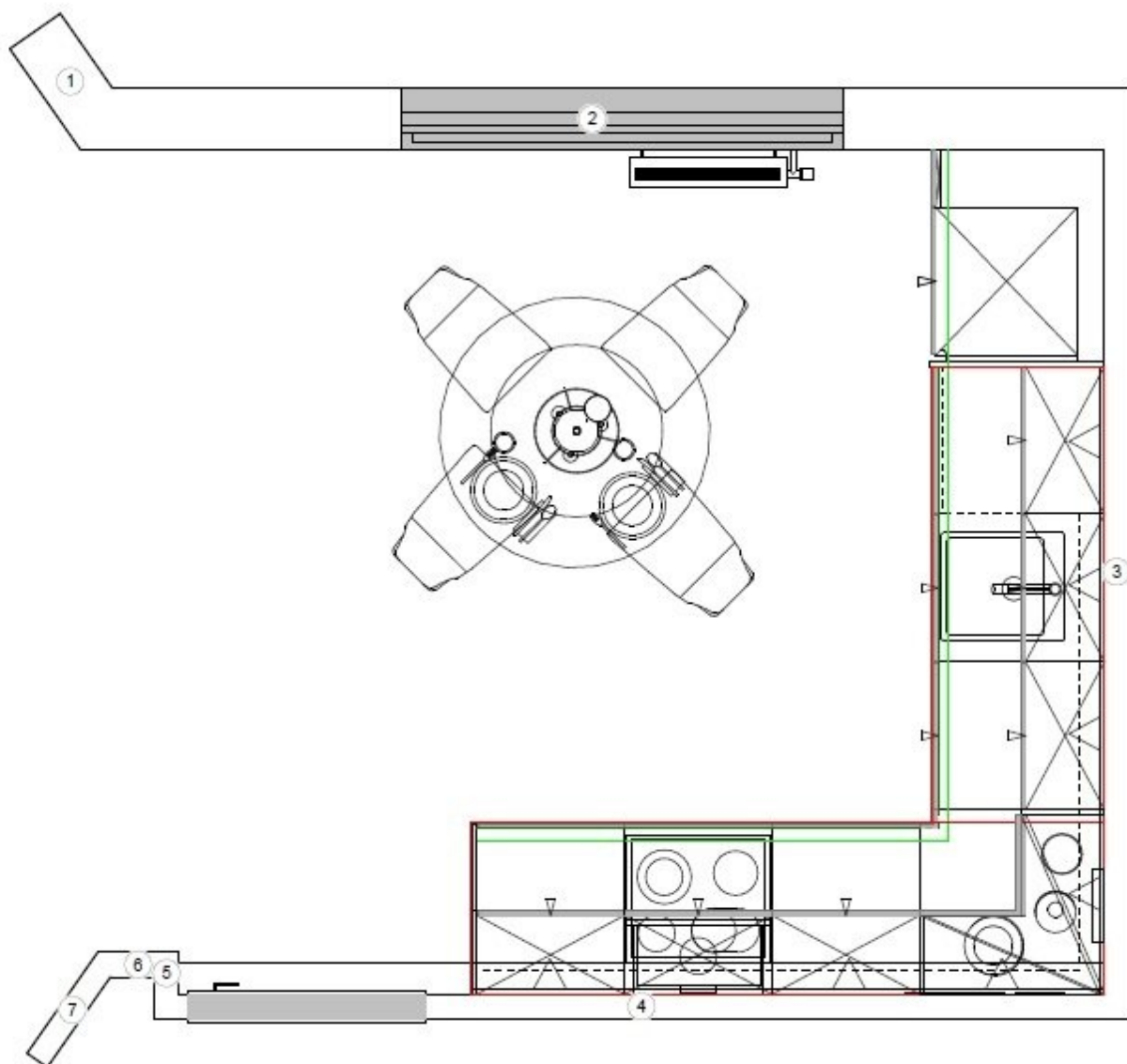
gültig bis
12/2025





3. STOCK





Objektbeschreibung

Im 2. OG/3.OG eines Neubau-Wohnhauses steht eine **soeben sanierte und großzügig angelegte 3-Zimmer-Maisonette 2 Loggias ab dem 1.06.2025 zur Neuvermietung**. Die Lage entlang des Donaukanals, jedoch in der 2. Reihe und somit angenehm ruhig, besticht vor allem durch ihre Nähe zur Wr. Innenstadt, durch ihre Nähe zum **Donaukanal mit zahlreichen Kulinarik-Angeboten** und **perfekt geeignet für sportliche Aktivitäten oder zum Flanieren**. Die **U4-Station "Rossauer Lände"**, in 3 Gehminuten erreicht, bietet optimale öffentliche Anbindung.

Raumaufteilung der DG-Maisonette:

Im 2.OG:

- Geräumiger Vorraum
- Separates WC
- **Wohnküche mit komplett neuer Kücheneinrichtung und Ausgang auf die Loggia**
- Abstellraum

Im 3.OG:

- 2 Schlafzimmer 19,93 m² und 11,63 m² beide mit Ausgang auf die 2. Loggia
- **komplett neu eingerichtetes Badezimmer**

Weiters:

- 1. Loggia mit 12,26 m²
- 2. Loggia mit 12,73 m²

- Kellerabteil

Ausstattung:

- **Komplett saniertes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss**
- **Komplett neue Küche mit neuen Küchengeräten**
- Schöner Parkettboden
- Holzwendeltreppe
- Teilweise Innenrollos bzw. Außenrollos
- Praktischer Abstellraum

Das Top wird aktuell gerade noch saniert, darum gibt es keine weiteren Fotos der Wohnung. Besichtigungen sind jedoch schon möglich.

TOP-Lage in der City:

- Die öffentlichen Verkehrsmittel **U4 Station "Rossauer Lände"** liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Donaukanals und ist über die Fußgängerbrücke in 3 Minuten erreicht.
- **Straßenbahnen 1, 2, und 31 Station "Obere Donaustraße"** sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

TOP-Infrastruktur:

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur einige Gehminuten entfernt:
- **Zahlreiche Restaurants und Bars** rund um den Donaukanal, Schwedenplatz und Karmelitermarkt verwöhnen kulinarisch.
- Der **Augarten** und der **Donaukanal** als **Freizeit-, Sport- und Grünoase** liegen **sozusagen direkt vor der Tür.**

Ein Garagenplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um € 155 p.M. angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap