# Großzügige Maisonette mit neuer Küche, neuem Bad und 2 Loggias - Nähe U-Bahn U4.



Objektnummer: 3956

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Maisonette

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1020 WienBaujahr:1991

Zustand: Modernisiert
Alter: Neubau
Wohnfläche: 88,94 m²
Nutzfläche: 113,93 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Heizwärmebedarf: C 78,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D 2,46Gesamtmiete1.999,00 ∈Kaltmiete (netto)1.591,69 ∈Kaltmiete1.817,27 ∈Betriebskosten:225,58 ∈USt.:181,73 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH















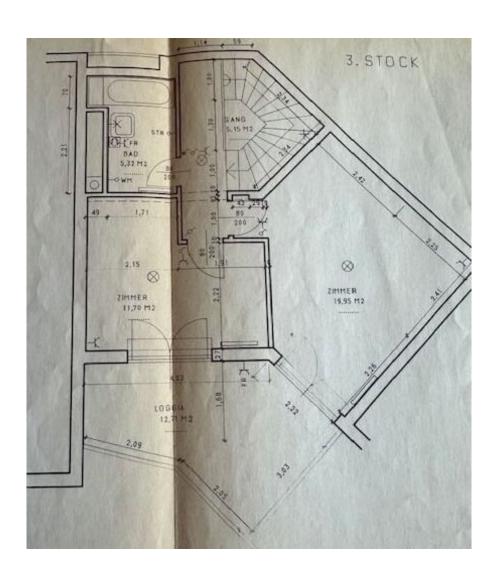


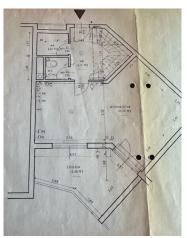


















# Mag. Alexandra Wagner, MSc.

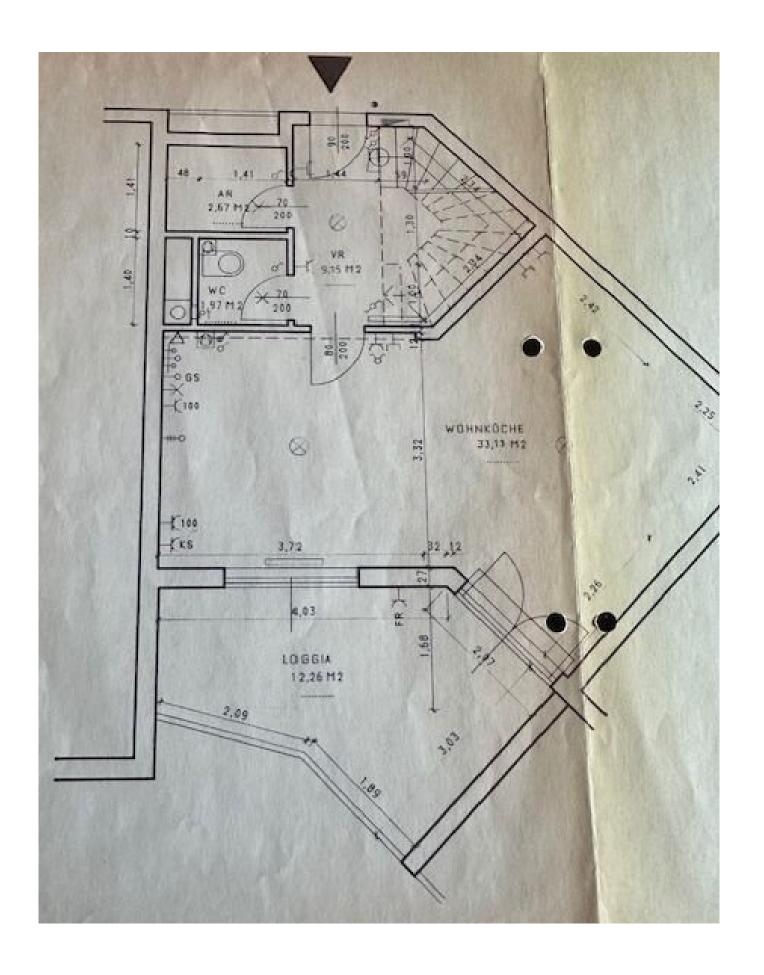
# **ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

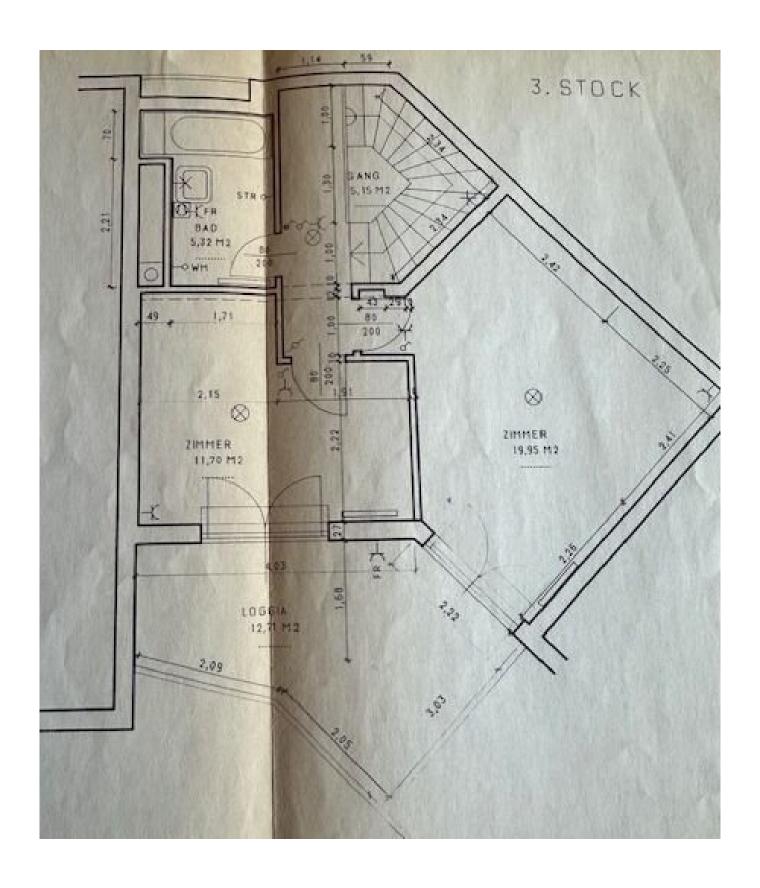
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

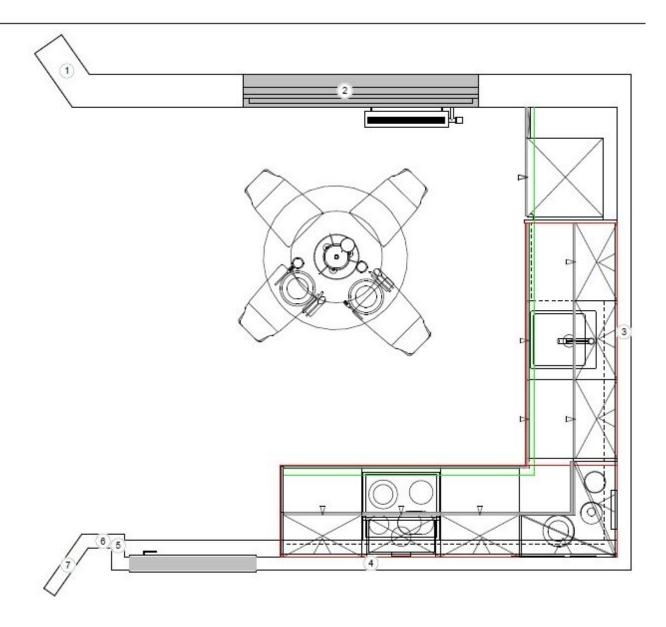
Geschäftsführung Stellung im Unternehmen Wien Standort

AT01007403 Treuhänder-Nummer

46762v Firmenbuchnummer







# **Objektbeschreibung**

Im 2. OG/3.OG eines Neubau-Wohnhauses steht eine soeben sanierte und großzügig angelegte 3-Zimmer-Maisonette 2 Loggias ab dem 15.07.2025 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 großzügigen Maisonette:

#### Im 2.OG:

- Geräumiger Vorraum
- Separates, neues WC
- Wohnküche mit komplett neuer Kücheneinrichtung und Ausgang auf die Loggia
- Abstellraum/Garderobe

#### 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 m<sup>2</sup>
- 2. Loggia mit 12,73 m<sup>2</sup>

Kellerabteil

#### Ausstattung:

- Komplett saniertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Neues, separates WC mit Waschbecken
- Neue Komplettküche mit neuen Küchengeräten und großer Kühl-Gefrierkombination
- Schöner Parkettboden
- Holzwendeltreppe
- Außenrollos und Insektenschutz
- Praktischer Abstellraum

Das Top wird aktuell gerade noch saniert, daraum 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