

## DONAUINSEL NÄHE: KLIMATISIERTE NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON



**Objektnummer: 960/71890**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.252,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.432,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	18,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

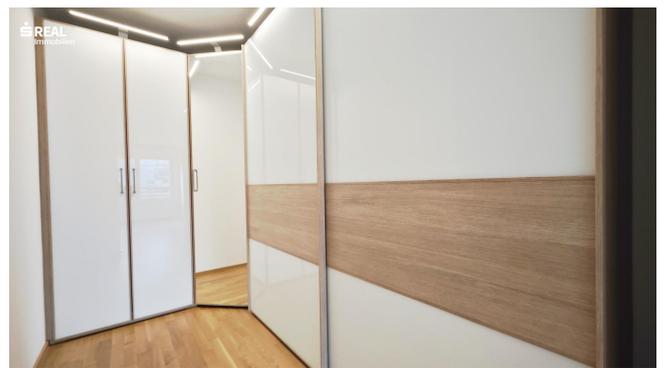


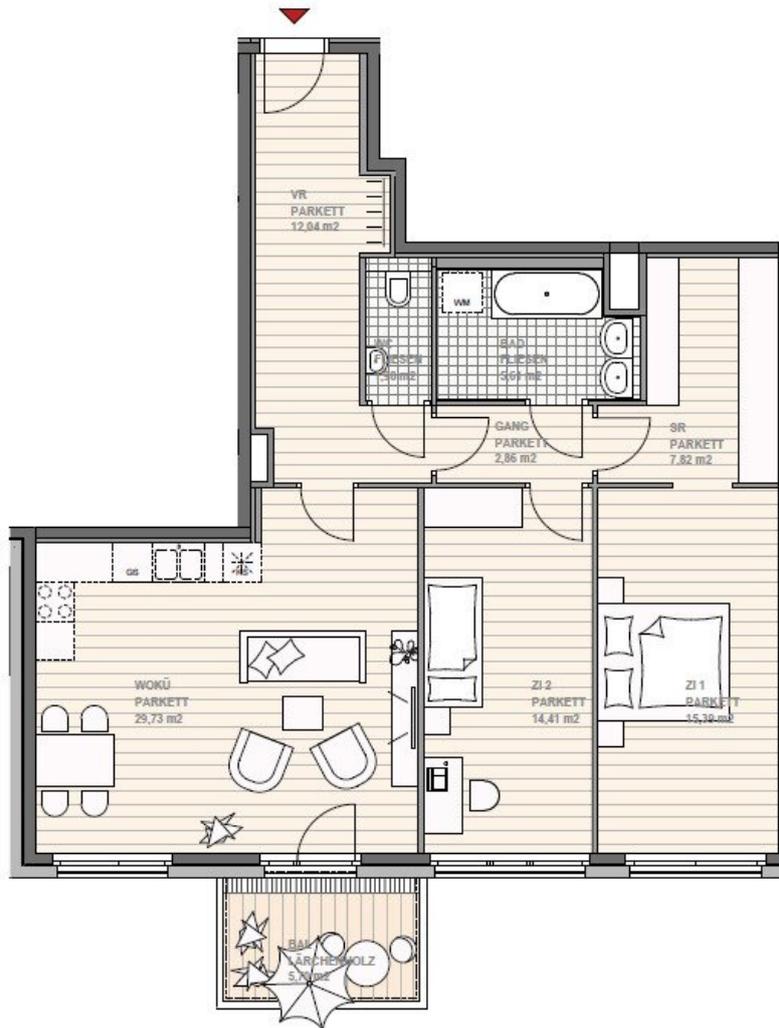
**Paul Tibaj**

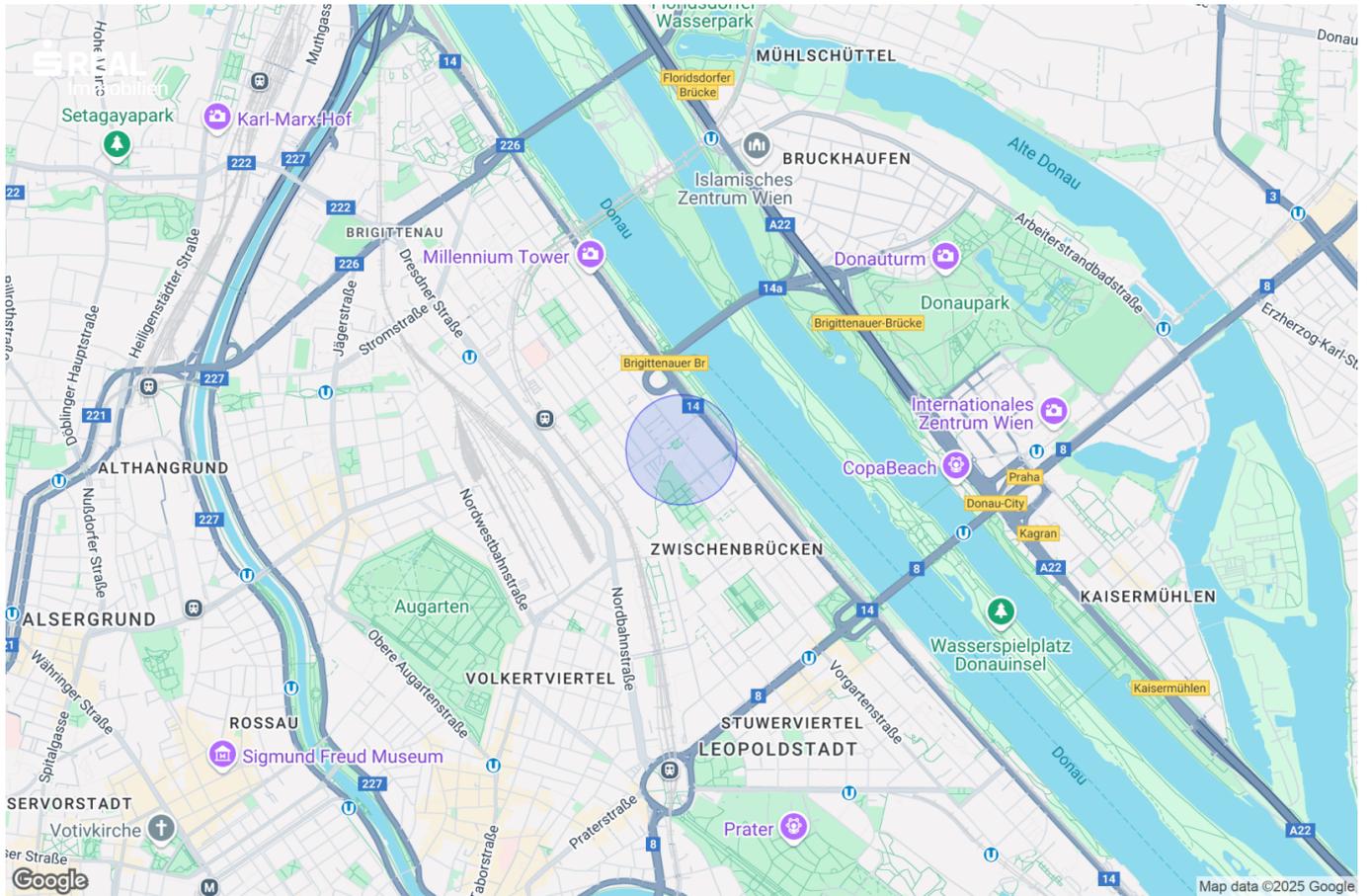
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60











## Objektbeschreibung

**Neubau - hofseitig - Südbalkon - Garage möglich - Parkett - klimatisiert - Schrankraum - 7.OG - absolut ruhig**

Zur Vermietung gelangt eine tolle Neubauwohnung in praktischer Lage unweit der Donau, bzw. der Donauinsel.

Sie befindet sich im hellen 7. Obergeschoss eines 2018 erbauten Neubaus und besteht aus ca. 90 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

- ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche
- zwei große Schlafzimmer
- ein Schrankraum
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein WC
- eine zentrale Diele

Die komplette Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und absolut ruhig.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2326358?accessKey=608f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Ein Garagenplatz direkt im Haus kann für EUR 90,- brutto angemietet werden.

### Geografische Lage:

Ideale Lage Nahe der Donau, bzw. der Donauinsel, optimal für Sportbegeisterte (Laufen,

Radfahren, o. Ä.)

Die Innenstadt kann öffentlich innerhalb von 20 Minuten erreicht werden.

Schnelle Erreichbarkeit diverser Grünflächen und rasche Anbindung an Autobahn, die Situierung zwischen dem Augarten und der VIC lässt keine Wünsche offen.

Öffentliche Verkehrsmittel: 11A, 11B, O

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

### **Ausstattung:**

Die Ausstattung ist als besonders gut zu bezeichnen und inkludiert Highlights wie eine Klimaanlage, einen Vollholzparkettboden, eine moderne Küche mit sämtlichen Geräten u.v.m.

Das Haus verfügt selbstverständlich auch über einen Fahrrad- und Kinderwagenraum, die dem Mieter zur Verfügung stehen.

Die Wohnung verfügt über KEIN KELLERABTEIL!

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme, der niedrige Heizwärmebedarf von 20,8 kWh/m<sup>2</sup>a sorgt für niedrige Heizkosten.

Das Objekt wird teilmöbliert übergeben (siehe Fotos). Bei keinem Bedarf Vereinbarung möglich.

### **Resümee:**

Ein Hit für Singles, Paare und Familien, die hohen Komfort in Verbindung mit zentraler Lage schätzen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst über die Qualität dieser Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**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 <1.000m

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.