

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Blick auf die Alte Donau  
– Top-Zustand, klimatisiert, zentral begehbar!**



**Objektnummer: 5429**

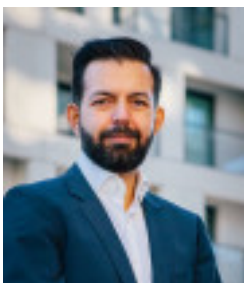
**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,01 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 2.300,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 2.112,20 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.282,16 €                       |
| Betriebskosten:               | 139,94 €                         |
| USt.:                         | 17,84 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar





















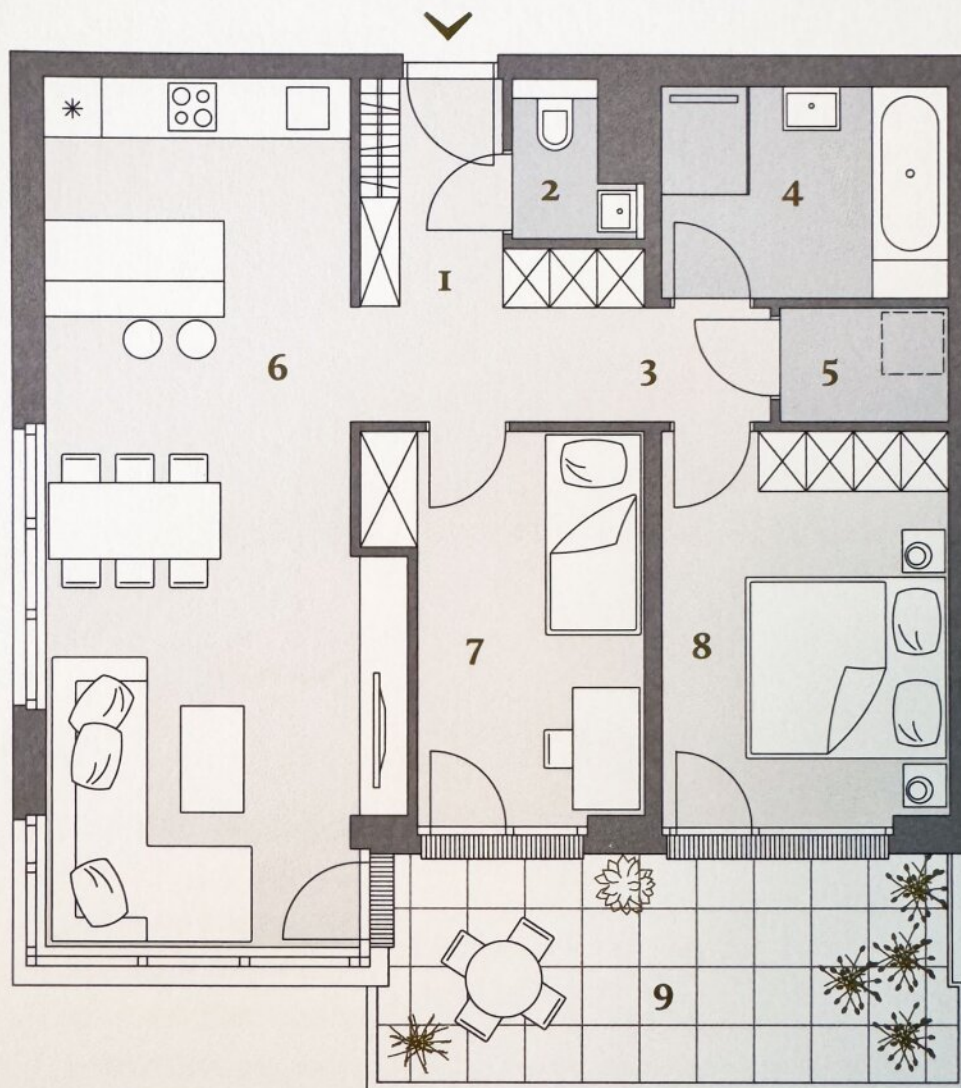














## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Blick auf die Alte Donau – Top-Zustand, klimatisiert, zentral begehbar!

Zur Vermietung gelangt eine **moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 72,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **großzügigen 14,24 m<sup>2</sup> Balkon** mit herrlichem **Blick auf die Alte Donau**! Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines **2020 errichteten Neubaus** und besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung**, die durchdachte Raumaufteilung sowie ihre einzigartige Lage direkt an der Alten Donau.

#### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Helle, ca. **32 m<sup>2</sup> große Wohnküche** mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Balkonzugang
- **Weiteres Schlafzimmer** (ca. 10 m<sup>2</sup>) ebenfalls mit Balkonzugang
- Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- Separate Toilette
- Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**

#### Highlights der Wohnung:

- **Alle Zimmer zentral begehbar**
- **Alle Räume klimatisiert**
- Hochwertiger **Echtholzparkett**, moderne Fliesen in den Nassräumen
- **Moderne Einbauküche** mit Geräten
- **Neuwertiger Zustand**
- Fernwärme-Heizung

- **Balkon mit Strom- & Wasseranschluss**, von allen Zimmern begehbar
- **Privates Kellerabteil (ca. 2,2 m²)**
- **Kinderwagen- & Fahrradraum** im Haus

## Top-Lage an der Alten Donau

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Alte Donau – ideal für **Wassersport** (SUP, Kajak, Rudern, Schwimmen etc.)
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheke, Ärzte
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten & Schulen in Gehweite
- **33A-Buslinie** in der Nähe

## Kosten & Vertragsdetails:

- **Miete inkl. BK:** € 2.300,-
- **Tiefgaragenplatz inkl. BK:** € 130,-
- **Kaution:** € 8.000,-
- **Befristung:** 5 Jahre mit Verlängerungsoption

## Interesse?

Für weitere Informationen oder einen **kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin** steht Ihnen **Herr Uyar** gerne zur Verfügung:

? **0699 / 171 05 918**

? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.



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

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap