

Chice Wohnung mit Balkon - Nähe U-Bahn U4.



Objektnummer: 3981

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	760,67 €
Kaltmiete	835,45 €
Betriebskosten:	74,78 €
USt.:	83,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Biberstraße 3,
1010 Wien

T +43 1 356 00

H +43 664 601

F +43 (0)1 356

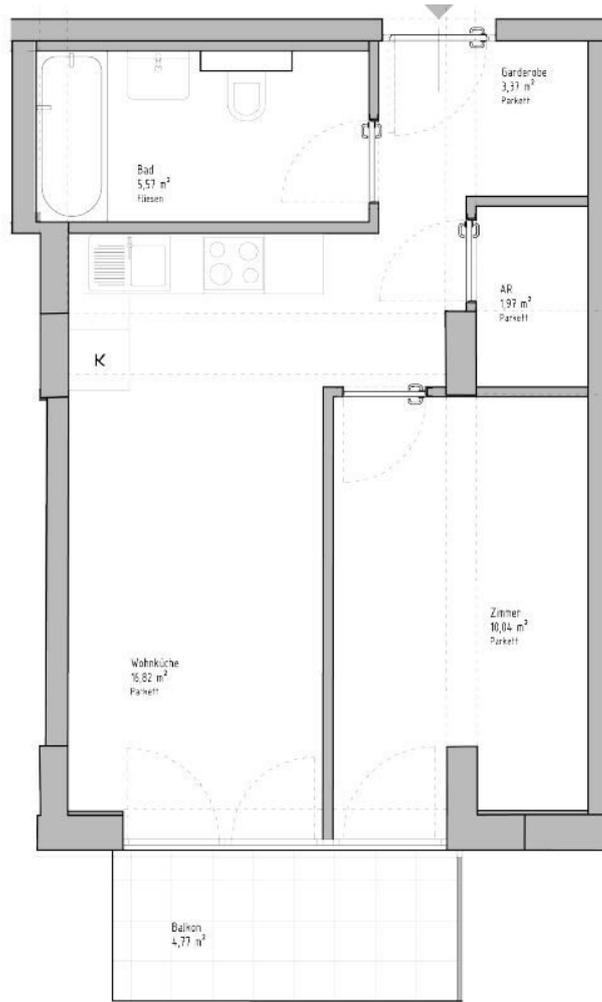
Gerne stehe ich
Verfügung.



zur







Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

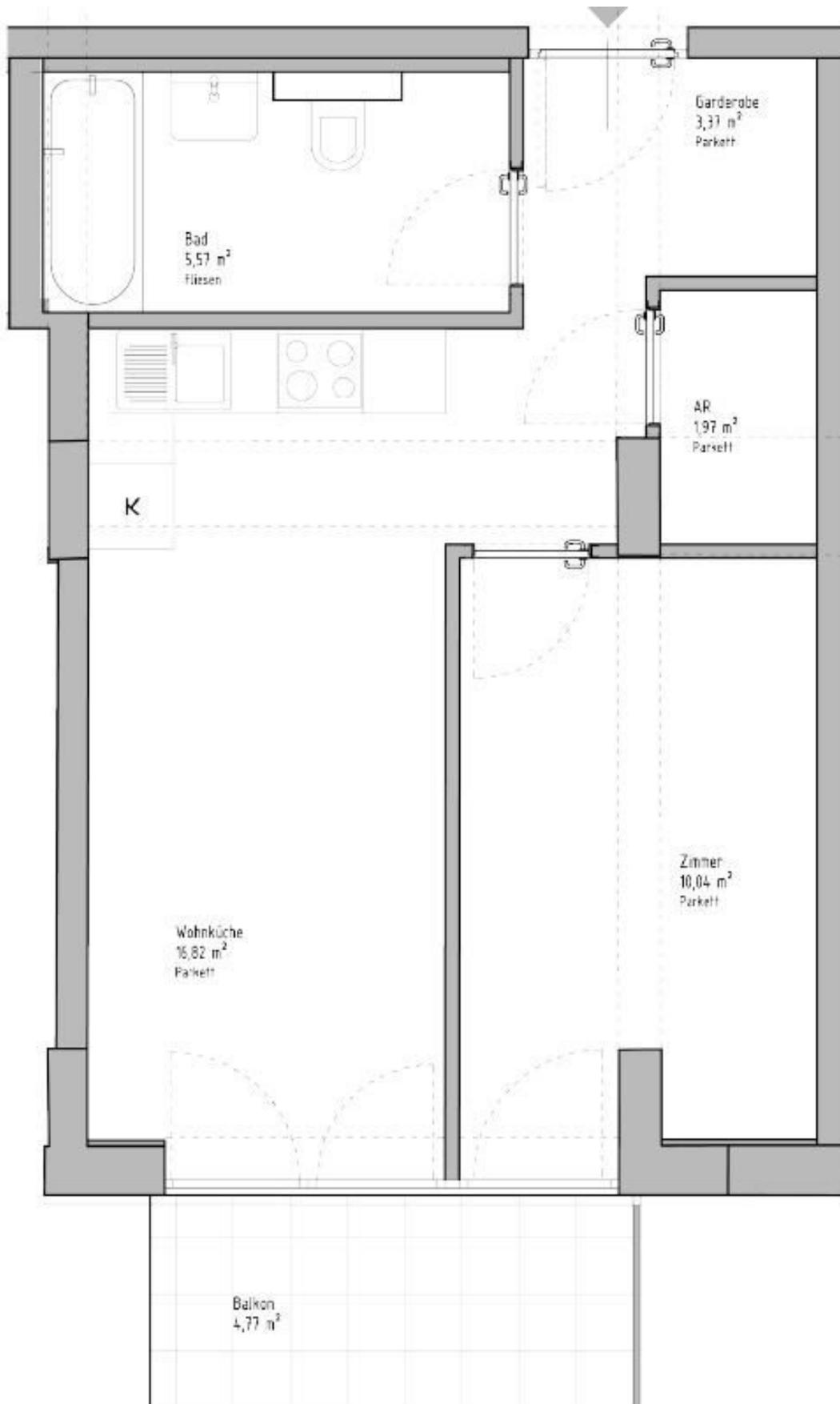
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Objektbeschreibung

Im 1. OG eines Neubau-Wohnhauses steht ab 01.10.2025 eine **chice 2-Zimmer-Wohnung mit 4,77 m² Balkon zur Vermietung**. Die Lage entlang des Donaukanals, jedoch in der 2. Reihe und somit angenehm ruhig, besticht vor allem durch ihre Nähe zur Wr. Innenstadt sowie 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:

- Vorraum
- Küchenbereich: Moderne Komplettküche mit Markengeräten
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den schönen Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Gemütlicher Balkon
- Kellerabteil auf Wohnebene

Ausstattung:

- Moderne Komplettküche mit Markengeräten: Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Umluft-Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler

- Schöner Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne und WC

HINWEIS: Bei den Fotos handelt es sich um Fotos eines ähnlichen Tops im selben Wohnhaus. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Nach individueller Vereinbarung können Besichtigungen stattfinden.

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.**

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie unter: 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