

**ab 01.09.2025: moderne 2-Zimmer Wohnung im 6.OG nahe Handelskai**



**Objektnummer: 1661/1320**

**Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 48,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 24,19 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.090,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 990,91 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 990,91 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 99,09 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

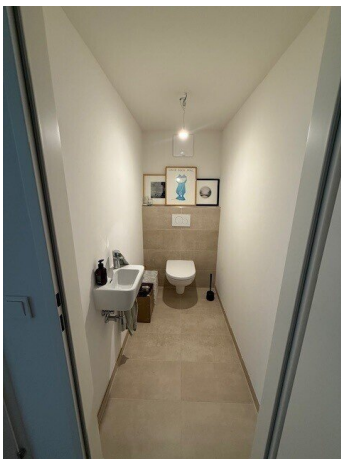
### Sebastian Pail

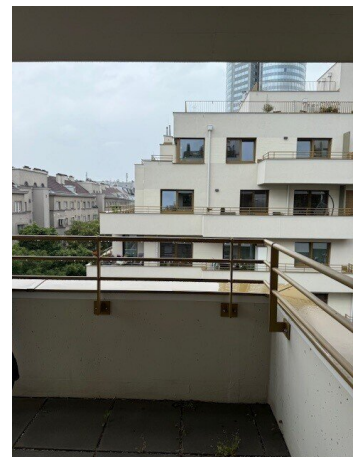
Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH  
Handelskai 94-96  
1200 Wien

T +43 676 306 44 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







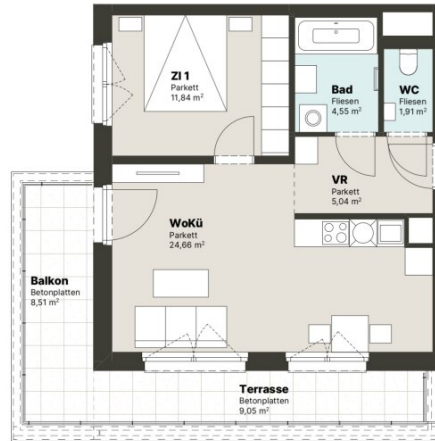
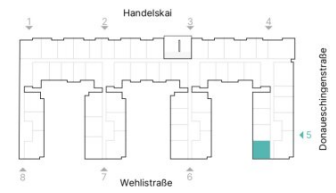




## Tür 45

STIEGE 5 | 6. OBERGESCHOSS  
DONAUESCHINGENSTR. 27, 1200 WIEN

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche gesamt | 48,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon            | 8,51 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse          | 9,05 m <sup>2</sup>  |
| Freifläche gesamt | 17,56 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum  | 1,57 m <sup>2</sup>  |



# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt „AM DONAUKAI“. Verschaffen Sie sich gerne einen Überblick auf unserer Projekthomepage:

[Projekt Am Donaukai – 404 Mietwohnungen von 31m<sup>2</sup>–83m<sup>2</sup>](#)

Mit 404 durchdacht dimensionierten Mietwohnungen, hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung bietet AM DONAUKAI eine große Vielfalt an Möglichkeiten für jeden Wohngeschmack und für alle Generationen.

Ob Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung – sehen Sie sich die aktuell verfügbaren Wohnungen über den „Wohnungsfinder“ auf der Projekthomepage an.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

*HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist und Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Mietern stattfinden können. Die Bilder stammen aus einer vergleichbaren Wohnung im 4. Obergeschoss (Aufnahmen aus der Erstvermarktung) - bitte sehen Sie sich den Grundriss an.*

\*\*\*\*\*

## PROJEKT

### Alles auf einen Blick

- 87 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 35-38 m<sup>2</sup>
- 283 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 44-68 m<sup>2</sup>
- 34 Dreizimmer-Wohnungen mit 73 - 83 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit Freiflächen (**Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**)

- zusätzlich zwei Gemeinschafts-Dachterrassen, drei Gemeinschaftsräume und drei begrünte Innenhöfe für alle BewohnerInnen
- jede Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche** (in zeitlosem weiß gehalten)
- modernes und nachhaltiges **Heiz-/Kühlsystem**: Die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden.
- Kühlung der Wohnungen in den obersten Geschoßen mittels Split-Klimageräten
- öffentliche Anbindung: U6 & S-Bahn (Handelskai) sowie auch die Buslinien 5A & 11A
- monatliche Mietkosten **€ 760,- bis € 1.950,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

\*\*\*\*\*

## WOHNUNG

*HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist und Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Mietern stattfinden können. Die Bilder stammen aus einer vergleichbaren Wohnung im 4. Obergeschoss (Aufnahmen aus der Erstvermarktung) - bitte sehen Sie sich den Grundriss an.*

**1200 Wien, Handelskai, Nähe Millennium City**

**Mietwohnung in gepflegtem Neubau**

**Lage: 6. Stock mit Lift**

**Wohnfläche: ca. 48 m<sup>2</sup> / Freifläche ca. 18 m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 2022**



**Bezug: ab 01.09.2025**

**Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Platz für die Garderobe
- WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper
- Schlafzimmer mit rund 12 m²
- Wohnzimmer (rund 25 m²) mit offener Wohnküche (vollausgestatte) & Zugang zum Balkon

**Fenster:** 3-Scheiben-Isolierverglasung

**Heizung:** Fußbodenheizung / Fernwärme

**Böden:** Eichenparkettböden, Fliesen im Bad & WC

**Waschmaschinenanschluss:** im Bad

**Übernahme:** zum 01.09.2025

**Mietvertrag:** 3 Jahre

**Mindestmietdauer (mieterseitiger Kündigungsverzicht):** 12 Monate

**Kündigungsfrist:** 3 Monate

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Kosten für Strom, Heizung & Warmwasser:** je nach Verbrauch (jede Wohnung verfügt über eigene Zähler - Abrechnung erfolgt über die Firma ISTA)

\*\*\*\*\*

## **Die Lage.**

AM DONAUKAI bietet zeitgemäßes urbanes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung: Per Auto gelangt man über den Handelskai schnell in die City, ins gesamte Wiener Straßennetz sowie über die Floridsdorfer Brücke oder die Brigittenauer Brücke direkt zur Donauufer Autobahn A22. Ebenso ideal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Schnellbahn- und U6-Station „Handelskai“ liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt, ebenso die Haltestellen der Buslinien 5A und 11A. Per S-Bahn gelangt man in nur wenigen Minuten direkt zum Bahnhof Wien Praterstern, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens mit Anschluss an U1 und U2 sowie zahlreiche Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien.

Die Nähe zur Donau ermöglicht Ihnen grenzenlose Entspannung und eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten:

- Baden, Bootfahren, Radfahren, Skaten, Beachvolleyball-Spielen
- Wegenetz zum Wandern, Joggen, Radfahren und Skaten
- Allgemein zugängliche Grill- und Picknickplätze
- Prater: 6 km<sup>2</sup> grüne Naherholung mit Vergnügungspark (U1) – 12 min. mit den Öffis
- Allerheiligenpark – in 5 min. Gehweite

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bietet Ihnen mit über 100 Shops, Gastronomie-Betrieben und Entertainment-Angeboten die Millennium City in unmittelbarer Nähe (ca. 150 Meter Entfernung) ein unverwechselbares Einkaufserlebnis. Zusätzlich bietet die Brigittenau als hervorragend erschlossener Wiener Wohnbezirk ein vielfältiges urbanes Angebot, von Gastronomie und Unterhaltung bis zu medizinischer Versorgung oder Schulen und Kindergärten.

\*\*\*\*\*

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen und nachhaltigen Projekt.**

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter +43 676 306 44 86 oder per E-Mail an [spail@art-invest.com](mailto:spail@art-invest.com) zur Verfügung.

\*\*\*\*\*

*HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist und Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Mietern stattfinden können.*

\*\*\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap