

**ab 15.11 verfügbar: 2-Zimmer-Wohnung mit ruhigem
Balkon zum Innenhof**



Objektnummer: 1661/1346

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,49 m ²
Nutzfläche:	53,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	900,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Emily Streicher

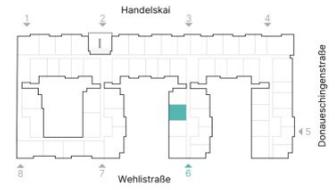
Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH











Wohnfläche gesamt	43,49 m ²
Loggia	11,10 m ²
Freifläche gesamt	11,10 m ²
Einlagerungsraum	1,54 m ²



Objektbeschreibung

Die Wohnung - Key Facts

- Lage im Haus : 3. Stock mit Lift
- Wohnfläche: ca. 44 m² / Loggia zusätzlich ca. 11 m²
- Baujahr: 2022
- Bezug: ab 01.11.2025
- Raumaufteilung:
 - Vorraum
 - Abstellraum
 - WC inkl. Handwaschbecken
 - Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper
 - Wohnzimmer mit offener Wohnküche (vollausgestattet) & Zugang zur Loggia
 - Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Fenster: 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Heizung: Fußbodenheizung / Fernwärme
- Böden: Eichenparkettböden, Fliesen im Bad & WC
- Küche: voll ausgestattet in weiß gehalten
- Mietvertrag: Befristung 3 Jahre / Kündigungsverzicht 12 Monate / Kündigungsfrist 3 Monate

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Verbrauchsabhängige Kosten: Die Kosten für Strom, Heizung & Warmwasser werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet (jede Wohnung verfügt über eigene Zähler)

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 31m²–83m²](#)

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:** Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Fotos von anderen Wohnungen mit identischen/spiegelverkehrten Grundrissen im Haus stammen.*

Alles auf einen Blick

- 87 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 35-38 m²
- 283 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 44-68 m²
- 34 Dreizimmer-Wohnungen mit 73 - 83 m²
- 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))

Das Projekt.

AM DONAUKAI – das neue urbane Lebensgefühl in der Brigittenau direkt am Donauufer: dort, wo pulsierendes City-Feeling und relaxtes Freizeitvergnügen Tür an Tür zuhause sind.

Fünf zusammenhängende Baukörper bilden die durchdachte architektonische Struktur des AM DONAUKAI: Ein zehngeschossiger, länglicher Baukörper dessen eindrucksvolle Fassadenfront entlang des Handelskais verläuft. Und dahinter in Querrichtung vier weitere Baukörper mit je neun Geschoßen, deren Rückfronten zur Wehlstraße ausgerichtet sind. Durch diese besondere Anordnung entstehen hinter dem länglichen Teil drei ruhige Hinterhöfe, die über eine tribünenartige Treppenanlage im Innenhof zugänglich sind, und die sowohl als begrünte Erholungszonen als auch als Kinder- und Jugendspielplätze genutzt werden. Die Grünräume der Wohnhausanlage spiegeln landschaftlich die Nähe zur Donau wider – mit typischen Pflanzen aus der natürlichen Uferlandschaft.

Das Besondere: Alle neu geschaffenen Wohnungen sind mit möglichst großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Loggien ausgestattet.

Neben den privaten Freiflächen stehen den Mieterinnen und Mietern allerdings auch noch umfangreiche Allgemeinflächen im Projekt zu Verfügung:

- Zwei Dachterrassen mit Urban-Gardening Möglichkeit, Sitzgelegenheiten und Yoga-Insel
- Zwei vielfältig nutzbare Gemeinschaftsräume mit Sitzgelegenheiten Küche & WC
- Ein flexibel nutzbarer Bewegungsraum
- Elektronische Zugangssysteme mit Chip regeln den Zutritt zu den Gemeinschaftsbereichen (Zugang ausschließlich für MieterInnen)
- Begrünte Innenhöfe mit natürlicher, vom nahen Donauufer inspirierter, Bepflanzung

Dadurch bietet sich den Hausbewohnern eine Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten außerhalb der eigenen vier Wände. Sei es auf einer der Dachterrassen mit einem unvergleichbaren Blick über Wien oder in einem der begrünten Innenhöfe.

Jede Wohnung ist mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet. Echtholzparkettböden sorgen für eine hochwertige und angenehme Atmosphäre in allen Wohnräumen. Im Badezimmer finden Sie eine hochwertige Keramik-Ausstattung und ausschließlich Qualitätsarmaturen.

Konsequente Nachhaltigkeit wird im AM DONAUKAI groß geschrieben: Das Gebäude erfüllt den Niedrigenergiehausstandard. Die Planung der Wohnanlage wurde mit dem klimaaktiv Gebäudestandard Gold deklariert. Die Heizung erfolgt wirtschaftlich über die Fernwärme Wien – der Verbrauch wird jeweils exakt pro Wohnung abgerechnet.

Im Sommer können die Wohnungen per Fußbodenheizung leicht gekühlt werden (Kühlung durch Bauteilaktivierung). Zusätzlich deckt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach einen Teil der elektrischen Grundversorgung des Gebäudes ab. Das hält die laufenden Betriebskosten niedrig und betont das besonders umweltfreundliche Wohnkonzept im AM DONAUKAI.

Neben den großzügigen Allgemeinflächen und dem nachhaltigen Energiekonzept besticht das Projekt auch noch mit weiteren Annehmlichkeiten, welche Ihren Alltag erleichtern wird:

- Einlagerungsraum für jede Wohnung
- Paketboxen in allen Stiegenhauseingängen (verpassen Sie nie wieder Ihre Pakete)
- Elektronisches schwarzes Brett in allen Stiegenhäusern (hier finden Sie aktuelle Informationen seitens der Hausverwaltung)
- Kinderwagenabstellplätze in allen Stiegenhäusern
- ca. 590 Fahrradabstellplätze in der gesamten Anlage
- Tiefgarage auf zwei Ebenen mit ca. 245 Stellplätzen (davon ca. 30 Stellplätze für E-Fahrzeuge)
- Barrierefreie Zugänge

AM DONAUKAI – wo zeitgemäße Architektur und beste Wohnqualität in einem der lebenswertesten Bezirke Wiens zusammentreffen.

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