

Heimkommen und Wohlfühlen! Großzügige Wohnung mit großer Loggia - Nähe U-Bahn U4.



Objektnummer: 4004

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,28 m ²
Nutzfläche:	83,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	1.462,00 €
Kaltmiete (netto)	1.163,28 €
Kaltmiete	1.329,09 €
Betriebskosten:	165,81 €
USt.:	132,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH









IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



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**

WKO  



Objektbeschreibung

Im 4. OG eines Neubau-Wohnhauses steht eine **großzügig angelegte Wohnung mit 14 m² Loggia 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, durch ihre Nähe 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 - alle Räume sind zentral begehbar:

- Großer Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang auf die schöne Loggia
- Moderne Komplettküche mit Markengeräten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Großzügige Loggia
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Moderne Komplettküche mit Zanussi-Markengeräten: Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Umluft-Dunstabzug, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Geschirrspüler
- Praktischer Abstellraum
- Schöner Parkettboden
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Zusätzlich kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 155,- p.M. angemietet werden.

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

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf 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