

Nahe an den Donau Auen – Neubauwohnung mit Balkon



Objektnummer: 2811

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,68 m ²
Nutzfläche:	62,95 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	967,82 €
Kaltmiete (netto)	712,80 €
Kaltmiete	879,84 €
Betriebskosten:	167,04 €
USt.:	87,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DIE MAKLEREI Immobilientreuhand Gmbh Immobilienmakler

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH



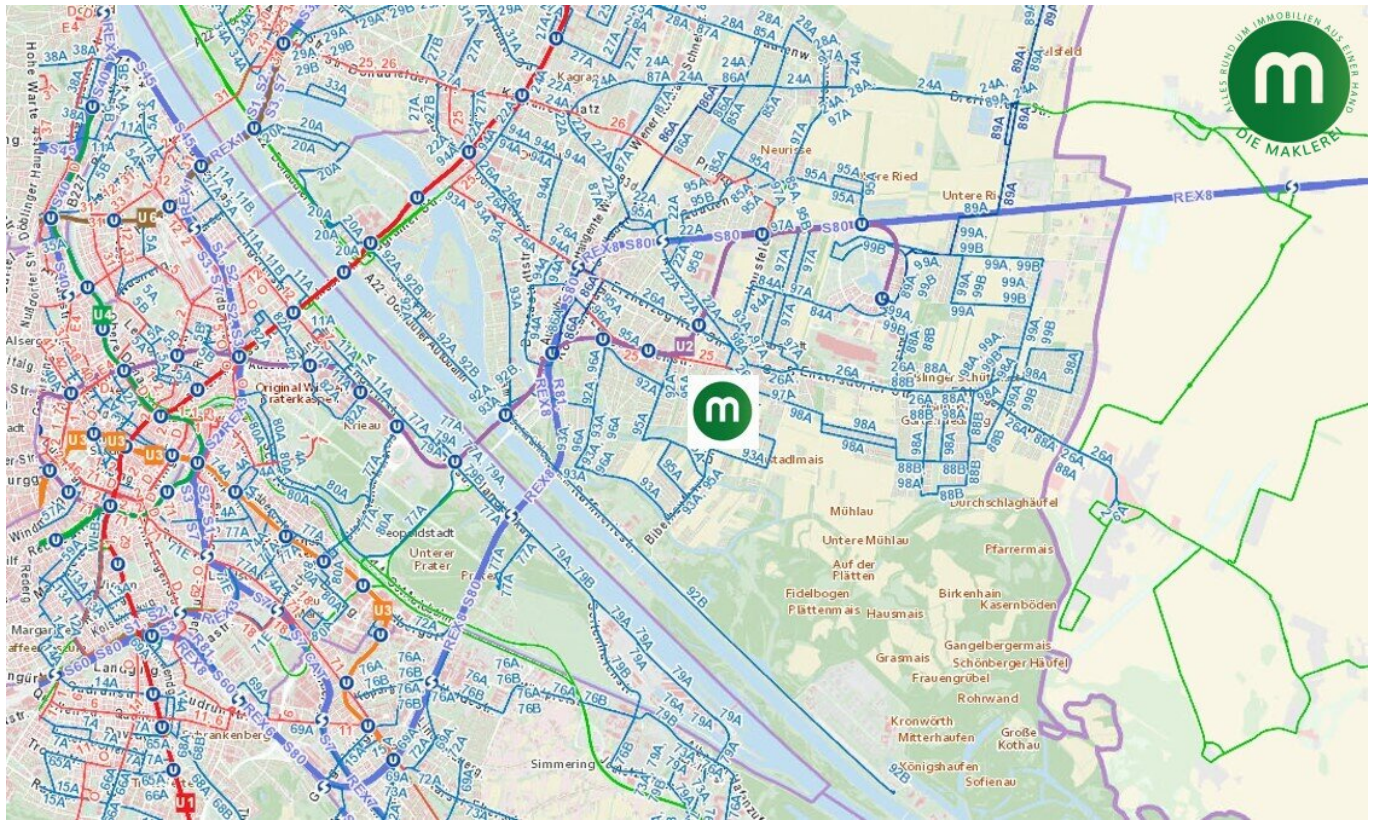














Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit über 55 m² Wohnfläche in einer der grünen Ecken Wiens, die sich ideal für Singles und Paare eignet, die Natur und Stadtleben miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines **2025 fertiggestellten Hauses** und besticht durch einen hellen Wohn- und Küchenbereich sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem **großzügigen Balkon** – perfekt, um warme Tage im Freien zu genießen. Die **vollausgestattete Einbauküche** mit modernen Geräten ist offen in den Wohnraum integriert und schafft ein gemütliches Ambiente. Das **Badezimmer verfügt über ein Fenster, ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet** und präsentiert sich ebenso modern wie funktional. Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**, eine **Fußbodenheizung** sowie **mehrfach verglaste Fenster** sorgen für Wohnkomfort auf zeitgemäßem Niveau. Ein **Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung, im Haus sind ein **Personenaufzug und Fahrradstellplätze** vorhanden; ein Kfz-Abstellplatz ist ebenfalls anmietbar.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung**, die **Energiegewinnung** über eine **Luftwärmepumpe**. Mit einem Heizwärmebedarf von nur 25 kWh/m²a (Klasse B) und einem Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,72 (Klasse A) erfüllt die Wohnung zudem modernste energetische Standards.

Heiz- und Warmwasserkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten und werden akontiert verrechnet - Sie kümmern sich nur noch um Ihren Stromlieferanten.

Die Lage nahe der **Lobau**, dem **Nationalpark Donauauen** sowie der **Donauinsel** bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre – von Spaziergängen über Radtouren bis hin zu Wassersport. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **Buslinien 92A und 93A** liegen in unmittelbarer Nähe und binden Sie bequem an die **U2** an. Auch das Donauspital und die Wiener Innenstadt sind schnell erreichbar, ebenso wie der Flughafen über den nahegelegenen Autobahnanschluss.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der idyllischen Lage ist dieses Zuhause perfekt für alle, die Ruhe und Natur mit urbaner Anbindung verbinden möchten.

Es werden ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet.

Vielen Dank!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap