

AB NOVEMBER VERFÜGBAR- HELLE 1,5-ZIMMERWOHNUNG AN DER U2!



2_Wohnküche

Objektnummer: 141/84069
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017/2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,62 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,18 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	727,38 €
Kaltmiete (netto)	536,85 €
Betriebskosten:	124,40 €
USt.:	66,13 €

Ihr Ansprechpartner



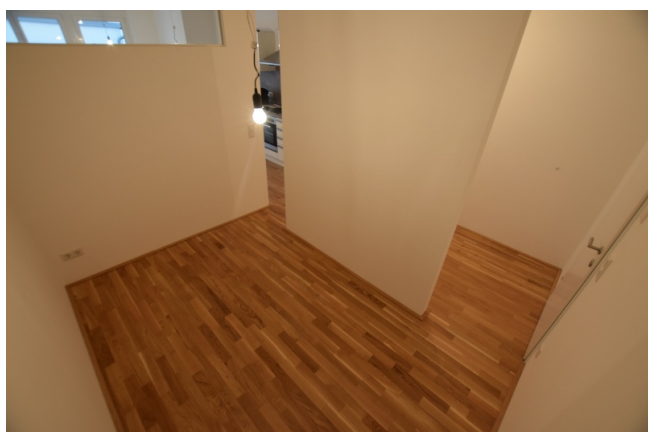
Paula Polaniecki

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49 682

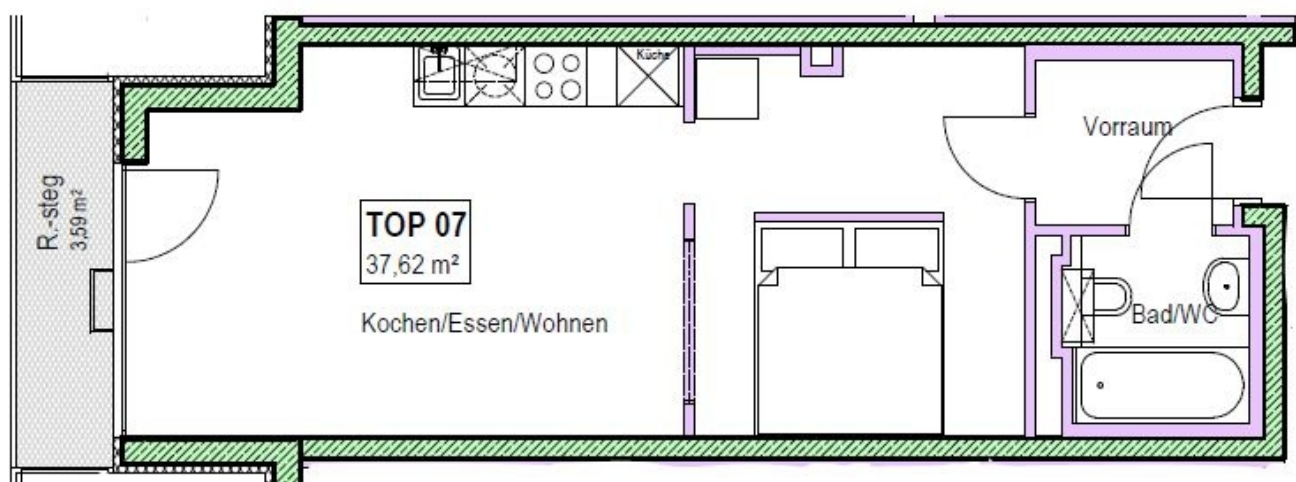
H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Die Donaustadt wird immer beliebter! In sensationeller Lage, eingebettet zwischen Kagran und dem Mühlwasser, nahe dem SMZ-Ost, und doch nur 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, wird im November eine 1,5 Zimmer Wohnung frei.

Top 16 im 3. Obergeschoss:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 37,6 m² und ist wie folgt aufgeteilt:
Vorraum, Wannenbad mit WC, Wohn-Essbereich mit Küche, Schlafnische, Schrankbereich

Ausstattung:

Jede Wohnung verfügt über ein zugehöriges Kellerabteil.
Die Wohnungen werden mit Küchen ausgestattet.

Die Bäder, WCs und Küchen werden mit Fliesen ausgestattet.
In den Wohnräumen wird ein Parkettboden verlegt.

Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage.

Lage und öffentliche Verkehrsanbindung:

Das Objekt verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur. Zahlreiche Buslinien (26A, 86A, 87A, 95A, 96A) sowie die Straßenbahnlinie 25 befinden sich fast direkt vor der Haustüre. Mit dem Bus und der Straßenbahn gelangen Sie in kürzester Zeit direkt zur U1-Station "Kagran" und zur U2-Station "Aspernstraße" sowie U2-Station "Stadlau". Der Bahnhof "Erzherzog-Karl-Straße" ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.
Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe:

Hofer: ca 5 Gehminuten entfernt

BillaPlus: direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, 2 Minuten entfernt

Hornbach: ca. 4 Gehminuten entfernt

Dehner: ca. 7 Minuten mit dem Bus 95A entfernt

Bauhaus: ca. 9 Minuten mit dem Bus 95A entfernt

Donauzentrum: ca. 13 Minuten mit dem 26A oder Straßenbahnlinie 25 entfernt

Gewerbepark Stadlau: ca. 12 Minuten mit dem Bus 87A entfernt

Auch das Gesundheitszentrum MED 22 ist in nur 7 Minuten fußläufig erreichbar, wo Sie unter anderem einen Hausarzt, Augenarzt, Dermatologen, HNO-Arzt, Zahnarzt, uvm... finden.
Das SMZ-Ost (Sozialmedizinisches Zentrum) erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten.

Der Sportplatz sowie die Kletterhalle Wien sind nur einige Schritte entfernt.

Die Blumengärten Hirschstetten laden zu einem gemütlichen Spaziergang ein und sind mit dem Bus 95A in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Der Badeteich Hirschstetten ist nur einige Busstationen von den Blumengärten Hirschstetten



entfernt und von der Wohnung brauchen Sie in etwa 15 Minuten mit der Buslinie 95A. Die Alte Donau ist ebenfalls in Kürze mit der Straßenbahnlinie 25 erreichbar und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen oder auch zum Laufen und Radfahren.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 5 Jahre

Mietbeginn: ab 01.11.2025



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.