

Moderne Garconniere in Ruhelage – Erstbezug nahe Lobau



Objektnummer: 2809

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,43 m ²
Nutzfläche:	44,92 m ²
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,00 m ²
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	726,00 €
Kaltmiete (netto)	553,71 €
Kaltmiete	660,00 €
Betriebskosten:	106,29 €
USt.:	66,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilien
Taubstummengasse
1040 Wien

T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-9

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



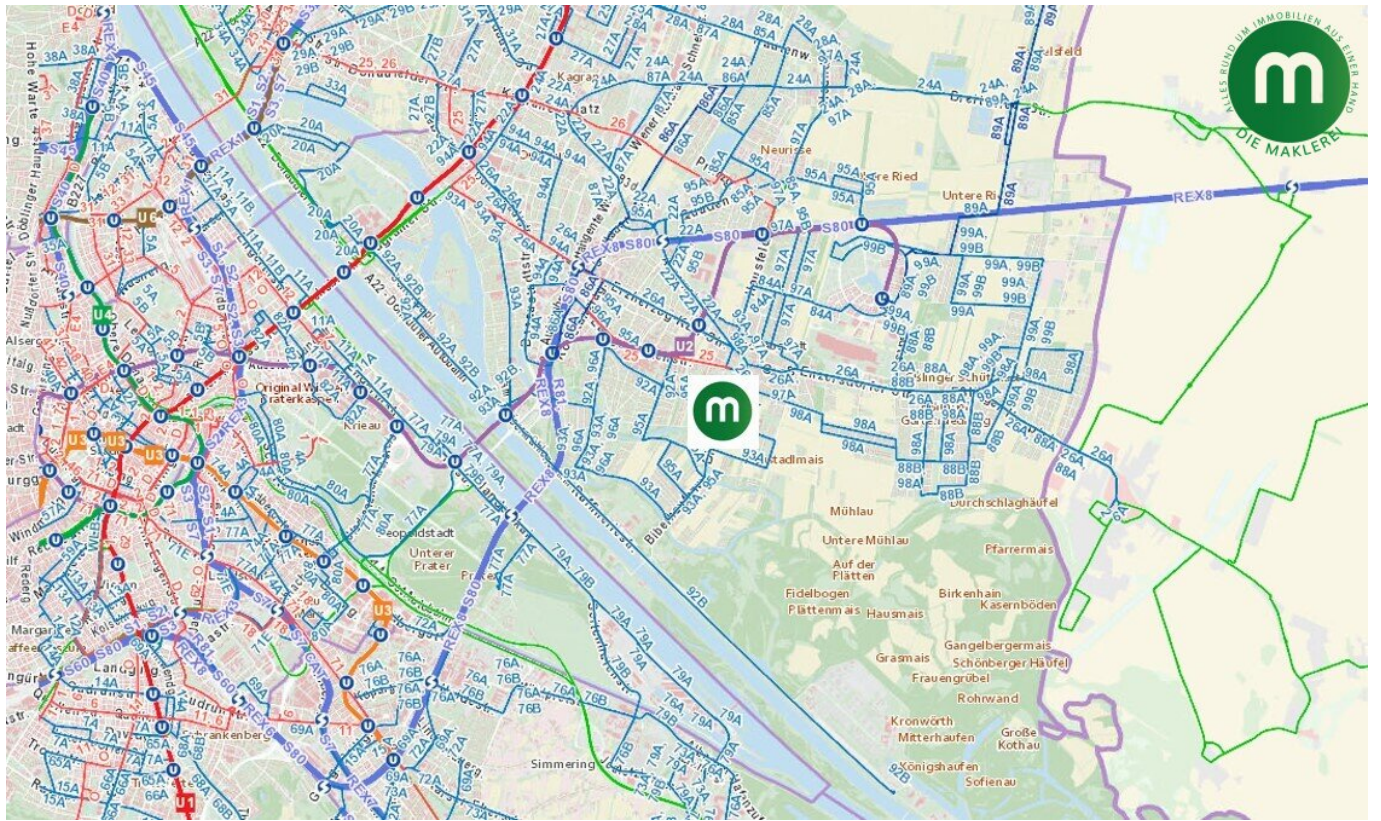


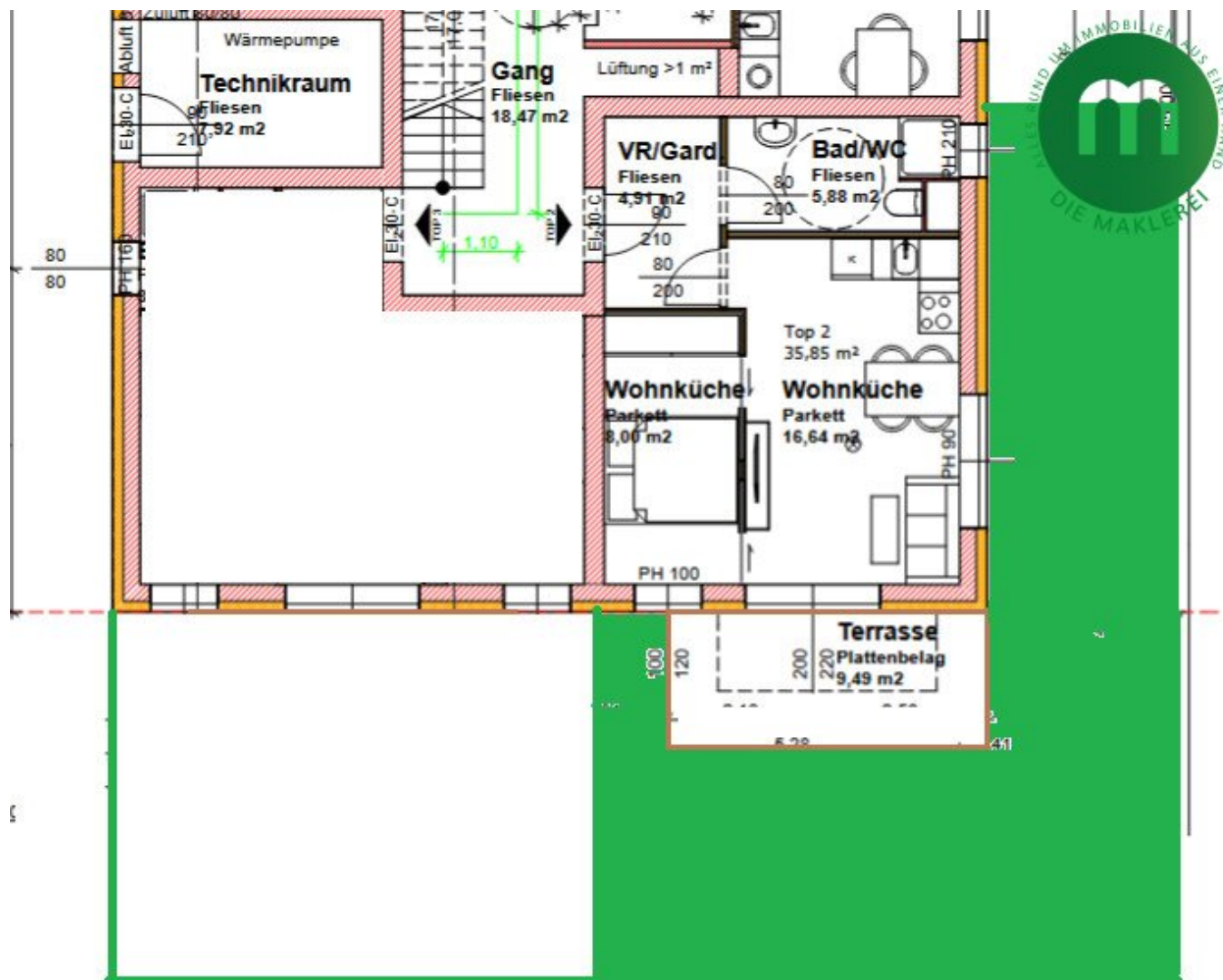












0.00

5.28

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine Garconniere mit rund 35 m² Wohnfläche in einer der grünsten Ecken Wiens, die sich ideal für Singles eignet, die Natur und Stadtleben miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines **2025 fertiggestellten Hauses** und besticht durch einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang zu einer großzügigen **Terrasse** sowie einem **privaten Garten von ca. 51 m²** – 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.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

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