

**Tokiostraße / Kirschblütenpark: VIS / Japanische Schule:
Möblierte 4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer
Loggia und Terrasse + optionaler Garagenstellplatz!**



Objektnummer: 3824

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.050,91 €
Kaltmiete	2.350,91 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	39,09 €
Provisionsangabe:	

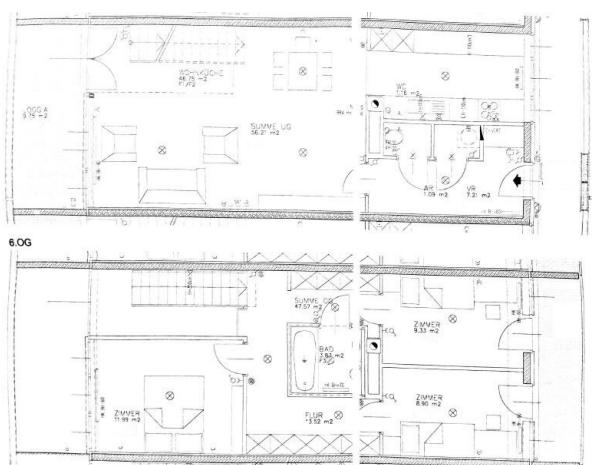
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

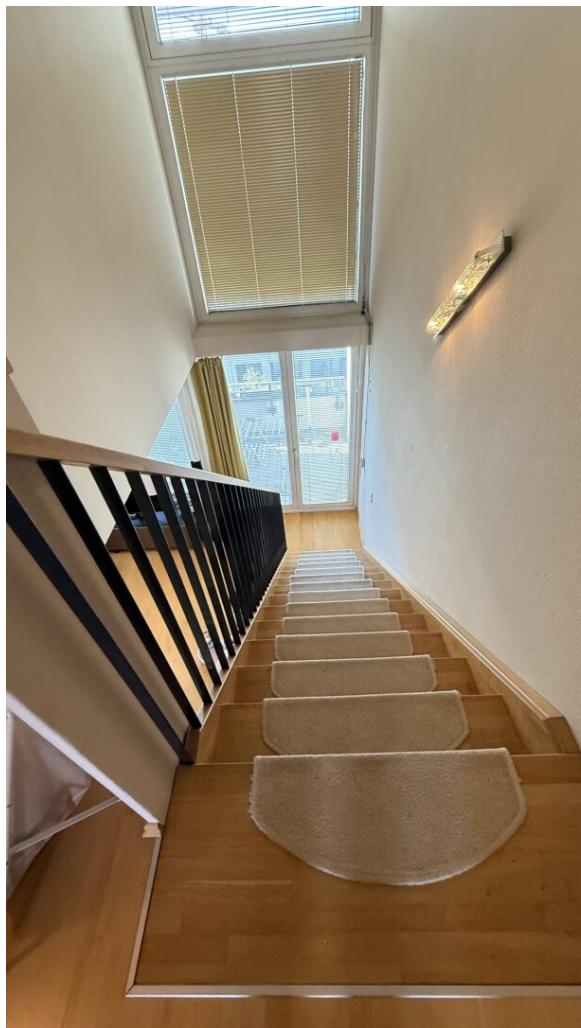


Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

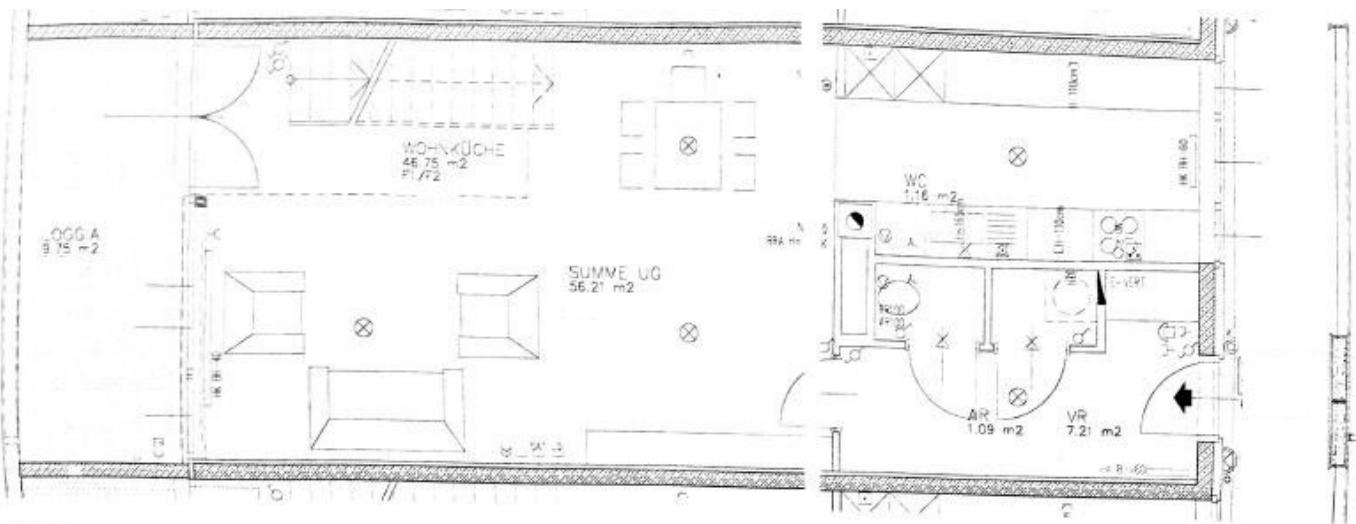




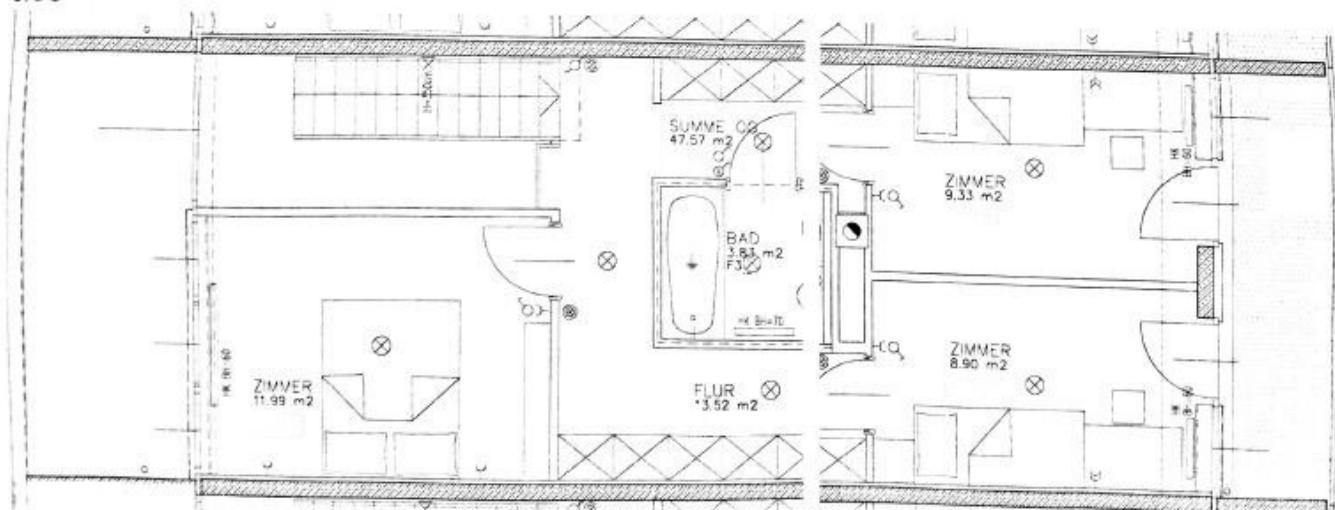








6.0G



Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab Februar 2026 gelangt hier eine möblierte 4 Zimmer - Maisonetten - Wohnung mit viel Freifläche und optionalem Garagenstellplatz!

Die Wohnung ist sehr gut gelegen und sehr gut aufgeteilt. Es wird möbliert vermietet.

Im unteren Bereich befindet sich die großzügige Wohnküche, zwei Abstellräume/Abstellraum, eine separate Toilette (WC), der Zugang zur unteren Terrasse und der Vorräum mit Sicherheitstür, Garderobenschränken und noch viel mehr Stauraum.

Im oberen Bereich befinden sich ein Badezimmer mit einem zweiten WC, die drei Schlafzimmer und eine weitere hofseitige Loggia (östlich orientiert) mit Zugang von beiden Schlafzimmern aus. Die Freifläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf den Gängen und im Eingangsbereich der Zimmer sind Wandverbauschränke montiert, die sehr viel Platz anbieten für Ihre Garderobe und Sachen.

Die Küche ist vollwertig und wurde verschönert und neue Geräte adaptiert. Hier gibt es ein Fenster zum Hof zum lüften und auch zum Querlüften ideal.

Natürlich gibt es auch einen Dunstabzug und Ventilator in der Küche, Bad und WC.

Ein Kellerabteil wird zur Verfügung gestellt.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf für 120 EUR extra angemietet werden.

Ausstattung: Komplett ausgestattete Küche mit neuen Geräten, drei separat begehbarer Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, sowie eine Toilette im oberen Bereich. In den Wohnräumen wurde Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden verfliesst. Eine Waschmaschine befindet sich in der Küche und wird mitvermietet.

Hausanlage: Ein Lift, Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein riesengroßer Hobbyraum / Kinderspielraum und eine Dachterrasse sind im Haus vorhanden und können mitbenutzt werden. Zur allgemeinen Benutzung steht sowohl ein Indoor-, als auch ein

Outdoor-Sportplatz zur Verfügung, eine Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Dachterrasse, Garten mit Kinderspielplatz und Indoor-Spielplatz.

Energiekennzahlen: Der Heizwärmebedarf beträgt: 48 kWhm²/a (B).

Lage, Infrastruktur und Umgebung:

Die gute Lage dieses Objekts gewährleistete eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Viele Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben. Zum Kirchblütenpark, Erste Bank Arena, Attemsgasse, Donaufelderstraße, Vienna International School, Japanische Schule, Donauzentrum, Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaucity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur wenige Gehminuten und es befindet sich alles in der Nähe. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung in direkter Wohnumgebung. Die VETMED (Veterinärmedizinische Universität Wien) ist auch zu Fuß sehr schnell zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie U1 "Kagran" (wenige Gehminuten) / Straßenbahnenlinien 25, 26 / Buslinien 27A

Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

ab Westbahnhof: U6 in Richtung Floridsdorf bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnenlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnenlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

ab Wien Hauptbahnhof: U1 in Richtung Leopoldau bis Kagraner Platz, weiter mit der Straßenbahnenlinie 26 in Richtung Strebersdorf bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße, oder U1 in Richtung Leopoldau bis Kagran, weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität oder

weiter mit der Straßenbahnenlinie 25 in Richtung Floridsdorf bis Tokiostraße.

mit Schnellbahnen: S1 (Richtung Gänserndorf), S2 (Richtung Mistelbach), S3 (Richtung Hollabrunn), S15 (Richtung Floridsdorf) bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnenlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnenlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

Anreise vom Flughafen Schwechat: ein Bus (Vienna Airport Lines, Postbus) fährt vom Flughafen Wien Schwechat direkt nach Wien Donauzentrum (über Vienna International Center VIC)/U1-Station Kagran (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Dann weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße.

Konditionen:

Mietbeginn: ab 15.12.2025 möglich; **Befristung:** 3 - 4 Jahre;

Kündigungsverzicht: 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate

Das monatliche **Mietentgelt** (Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift, Möbelmiete, Steuern und Abgaben) beläuft sich auf **€ 2.390,--**

Kaution: € 8.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl. 20% Mwst.

Heizung und Warmwasser wird durch die Fernwärme geliefert und hierfür der Vertrag auf den Mieter umgeschrieben.

Strom wird auch auf den Mieter umgemeldet. Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf separat für € 120,-- monatlich angemietet werden.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Die Angebote und Besichtigungen sind kostenlos und unverbindlich.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap