

## **Provisionsfreier 73m<sup>2</sup> DG-Erstbezug mit Einbauküche am Donaukanal - 1200 Wien**



**Objektnummer: 7617**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.347,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.028,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.225,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,37 €
<b>USt.:</b>	122,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG

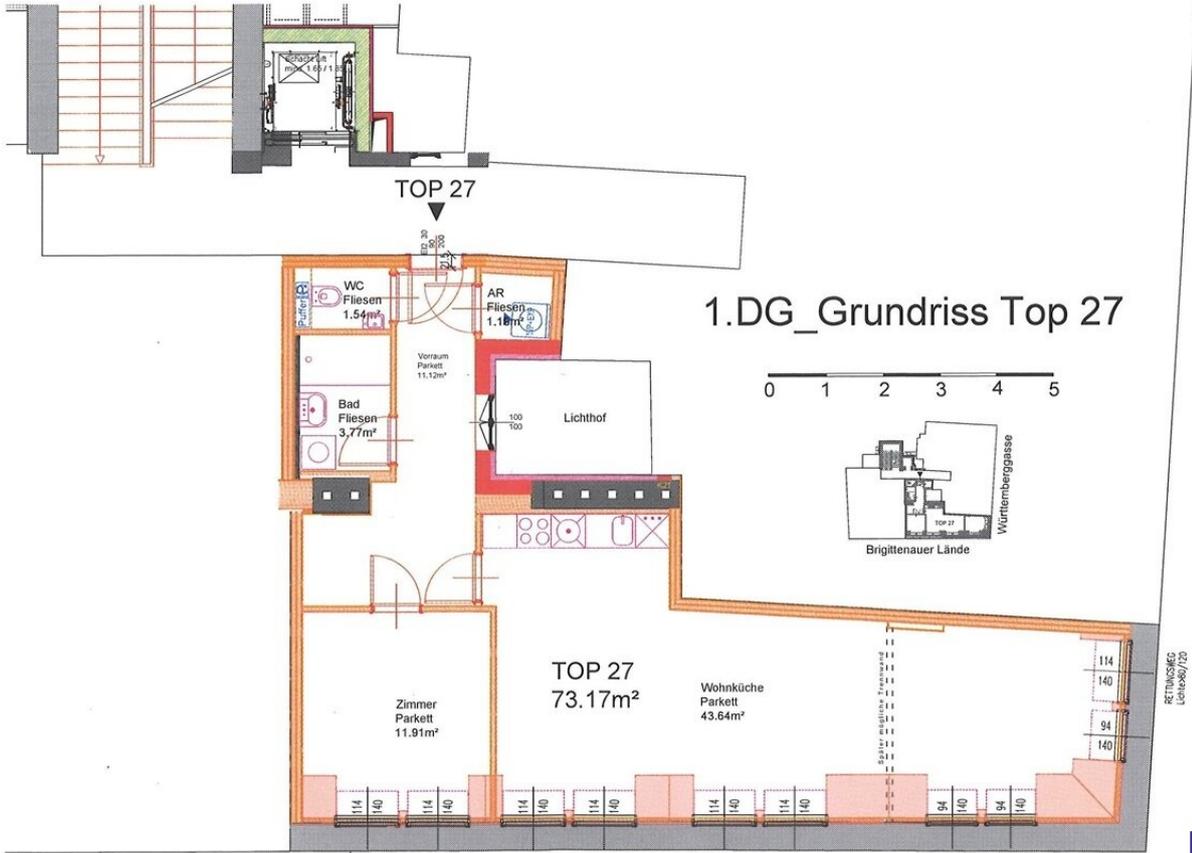












## Objektbeschreibung

### **Erstbezug: Klimatisierter 73m<sup>2</sup> Dachausbau mit Einbauküche an der Donaukanal-Promenade!**

Dieser wunderschöne Erstbezug befindet sich im Dachgeschoß (5. Liftstock) eines soeben renovierten Altbaus in der Brigittenauer Lände. Die Wohnung mit Traumblick ist zum Donaukanal ausgerichtet und besteht aus 1 großzügigen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer, WC und Abstellraum,.

**Ausstattung:** DG-Erstbezug mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe, Parkettböden, Fliesenbad mit verglaster Dusche, WM-Anschluss, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Sonnenschutz, Lift, Kabel-TV und Internet Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil, überdachte Fahrradabstellplätze im Hof,.

Wunderschöne, lichtdurchflutete Dachwohnung im Toplage direkt an der Donaukanal-Promenade mit spektakulärem Ausblick. Zentrumsnahe Lage mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U4-Friedensbrücke und den Straßenbahnlinien 1, 5, 33 und D in unmittelbarer Nähe. Für Spaziergänge, Radtouren und andere sportliche Aktivitäten befinden sich die Donaukanal-Promenade und der Augarten vor der Haustüre.

Bitte beachten Sie, dass die persönlichen Verbrauchskosten für Heizung, Warmwasser und Strom NICHT im Mietpreis enthalten sind und wie allgemein üblich, direkt mit dem ausgewählten Energieanbieter abzurechnen sind!

Die Wohnung wird ab 1.12.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.347,87**

(HMZ € 1.028,- + Bk € 1132,37 + WK € 44,61 + Lift € 20,35 + 10% USt. € 122,54)

Kautions € 5.400,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap