

Provisionsfreier 104m² DG-Erstbezug mit Loggia und Einbauküche am Donaukanal - 1200 Wien



Objektnummer: 7616

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.997,17 €
Kaltmiete (netto)	1.535,00 €
Kaltmiete	1.815,62 €
Betriebskosten:	188,24 €
USt.:	181,55 €
Provisionsangabe:	

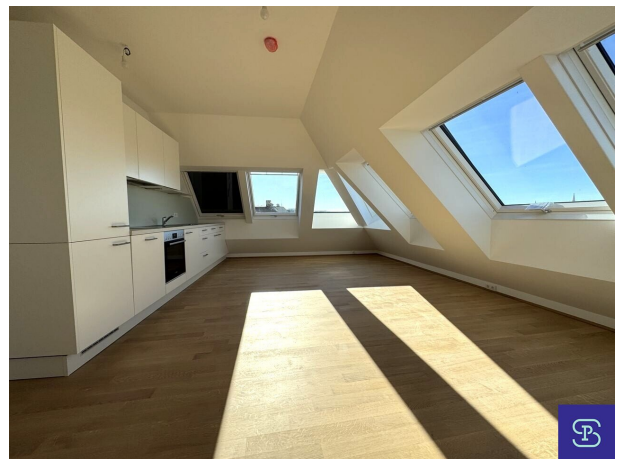
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

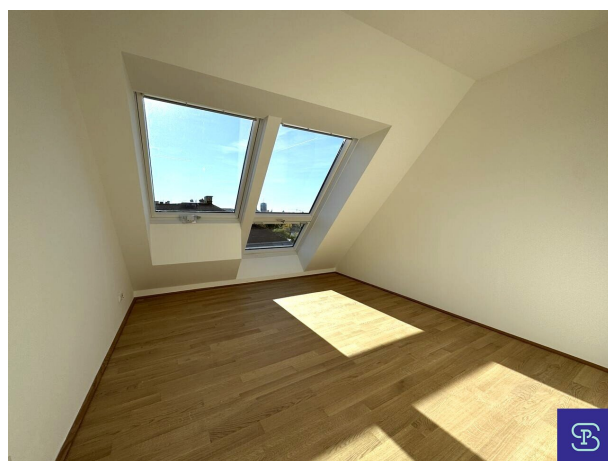
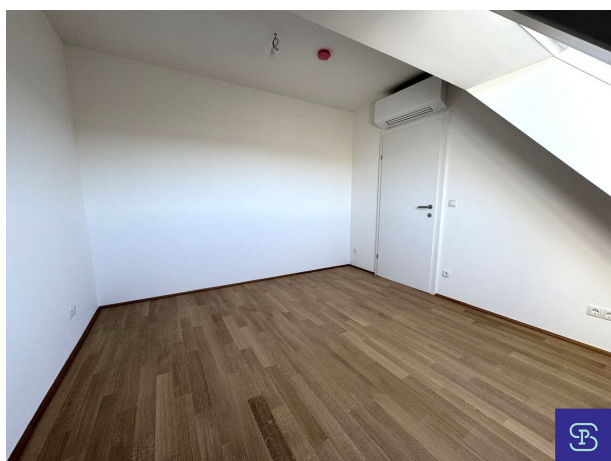


Sitarz & Partner Immobilien GmbH

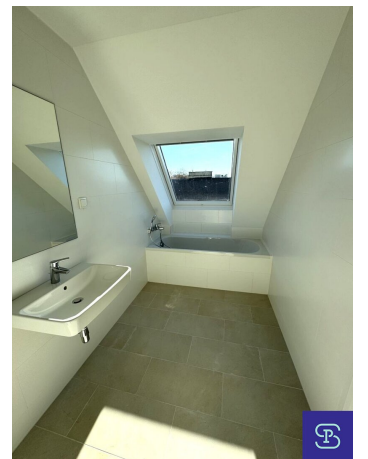
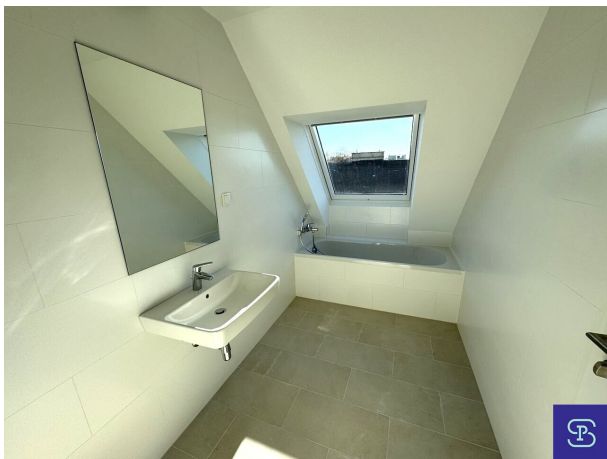
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG

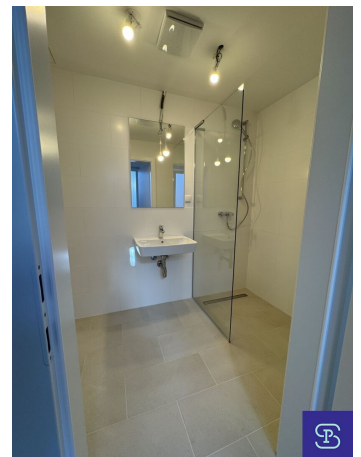
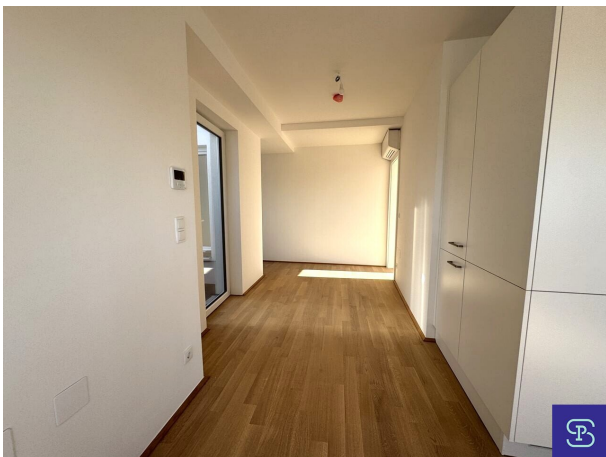
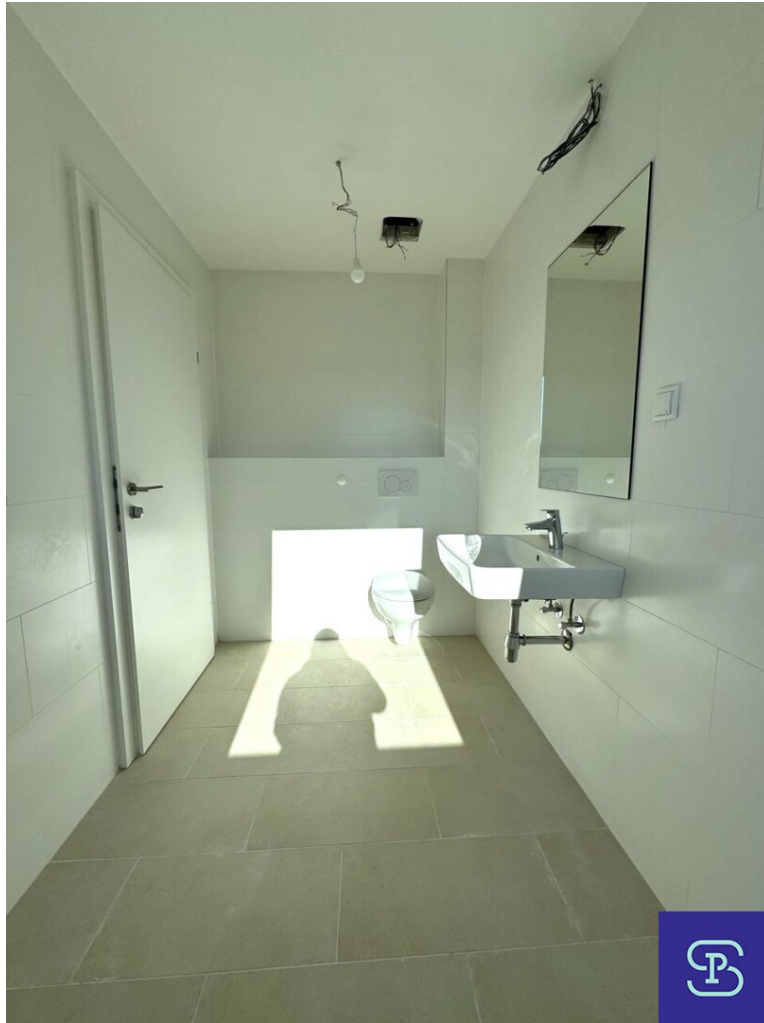


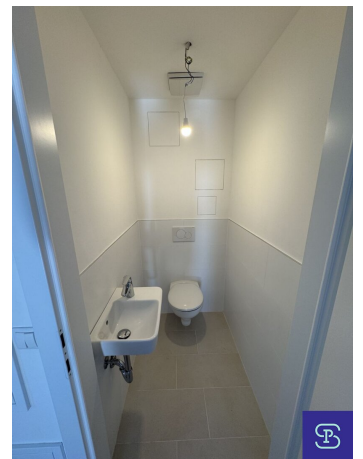












2.DG_Grundriss Top 32

0 1 2 3 4 5

Brigittenauer Lände

Wurtenberggasse

TOP 32

WC Fliesen 4.35m²

Bad Fliesen 3.88m²

Vorraum Parkett 9.80m²

Wohnküche Parkett 37.96m²

Zimmer Parkett 13.67m²

Zimmer Parkett 12.32m²

Zimmer Parkett 13.87m²

Loggia 5.27m²

TOP 32 98.73m² 5.27m² Loggia

Schloß-Fenster

REINIGUNG 140/120



Objektbeschreibung

Erstbezug: Klimatisierter 104m² Dachausbau mit Loggia und Einbauküche an der Donaukanal-Promenade!

Dieser wunderschöne Erstbezug befindet sich im Dachgeschoß (6. Liftstock) eines soeben renovierten Altbaus in der Brigittenauer Lände. Die Wohnung mit Traumblick ist zum Donaukanal und in eine Seitengasse ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Zimmern, Vorraum, 2 Bädern, Gäste-WC und Loggia,.

Ausstattung: DG-Erstbezug mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe, Parkettböden, 1 Fliesenbad mit Wanne und WC, 1 Fliesenbad mit Dusche, WM-Anschluss, 1 separates WC mit Handwaschbecken, 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. 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. € 1.997,19

(HMZ € 1.535,- + Bk € 188,24 + WK € 63,44 + Lift € 28,94 + 10% USt. € 181,57)

Kaution € 7.900,-

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

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: 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