

**Provisionsfrei: Toprenovierter 76m<sup>2</sup> Neubau mit  
Einbauküche und Balkon - 1010 Wien**



**Objektnummer: 7661**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.582,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.225,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.439,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,06 €
<b>USt.:</b>	143,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

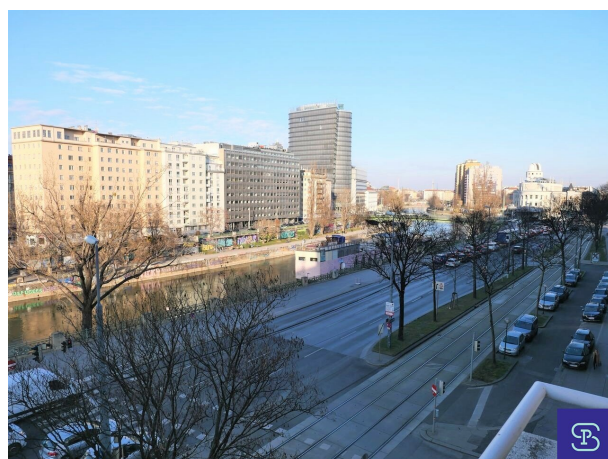
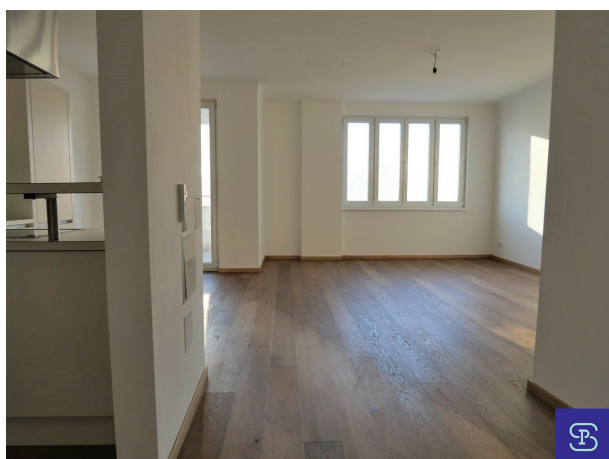
## Ihr Ansprechpartner

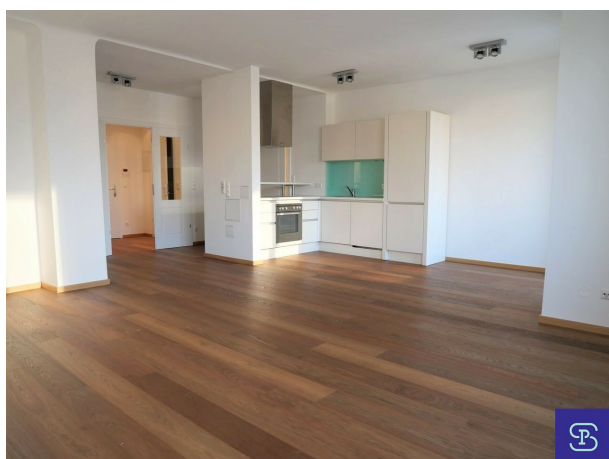


**Anna Sitarz**

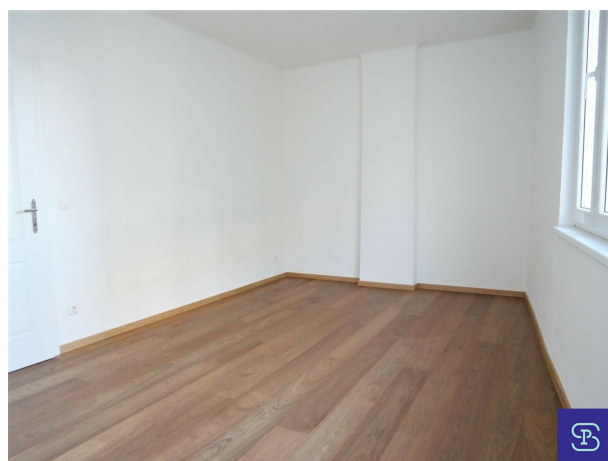
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

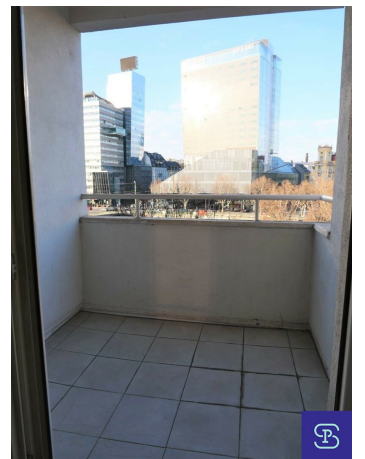
T +43 664 403 83 83

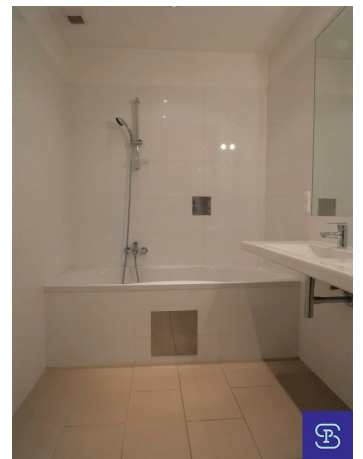






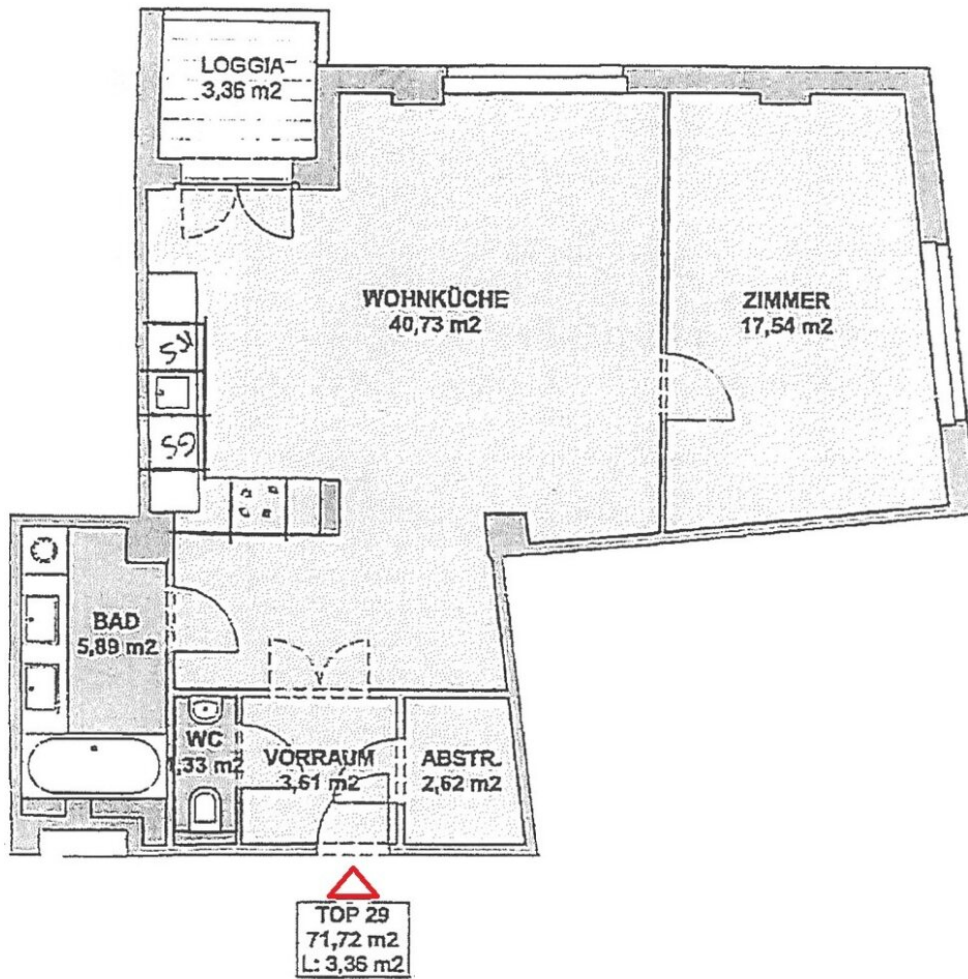












## Objektbeschreibung

### **Wunderschöner 76m² Neubau mit Balkon und Donaukanalblick!**

Diese 2023 aufwendig renovierte Wohnung mit Balkon befindet sich im 3. Liftstock eines Neubaugebäudes in zentraler Innenstadtlage Nähe Dominikanerbastei und Schwedenplatz. Die helle Wohnung ist nordostseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, Badezimmer, Vorraum, Abstellraum, WC sowie 1 Balkon mit schönem Ausblick,.

**Ausstattung:** Komplettrenovierung 2023 mit Einbauküche inkl. Geräten, hochwertigen Echtholz-Parkettböden, Hauszentralheizung, Fliesenbad mit Badewanne, WM-Anschluss, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Lift,.

Wunderschöne Wohnung in zentraler Lage mit bester Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. Neben Shoppingvergnügen und Lokalbesuchen lädt auch die Donaukanal-Promenade zum Ausspannen oder zu sportlichen Aktivitäten ein. Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe sind u.a. die U Bahn Linien U1, U3, U4, die Autobuslinien 1A, 2A, und die Straßenbahnen 1, 2,. Mit dem Auto gelangt man innerhalb weniger Autominuten zur Südosttangente und in ca. 20 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat;

Die Wohnung wird ab 1.1.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. BK, Lift und 10% USt. € 1.582,97**

(HMZ € 1.225,- + Bk mit Lift € 214,06 + 10% USt. € 143,91)

**zuzüglich Hauszentralheizung monatl. € 134,36**

Kaution € 5.200,-

**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)**

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap