

**Provisionsfrei: Toprenovierter 76m² Neubau mit
Einbauküche und Balkon - 1010 Wien**



Objektnummer: 7661

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



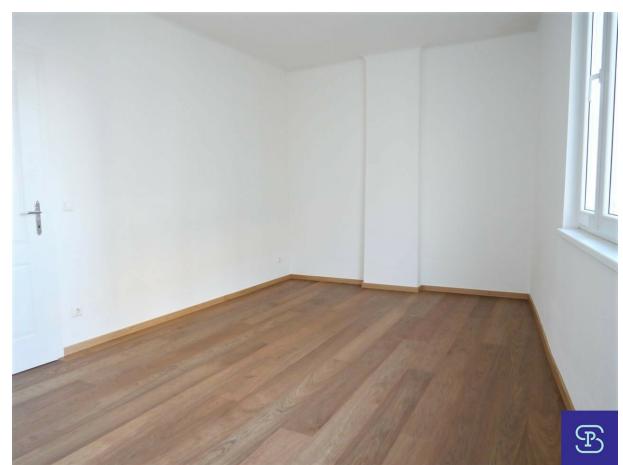
Anna Sitarz

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

T +43 664 403 83 83











GP

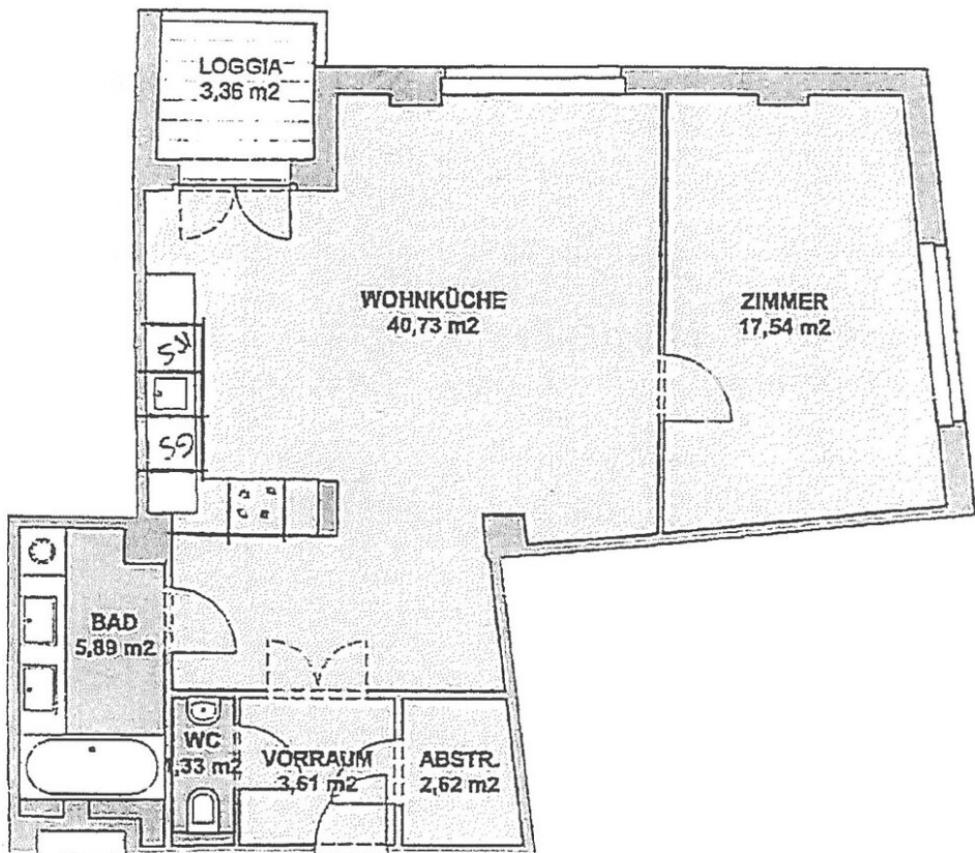


GP



GP





TOP 29
71,72 m²
L: 3,36 m²



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

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