

KLIMATISIERTE, SANIERTE 2-ZIMMER DG WOHNUNG



Objektnummer: 960/73326
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,09
Gesamtmiete	1.631,09 €
Kaltmiete (netto)	1.190,56 €
Kaltmiete	1.482,81 €
Betriebskosten:	268,32 €
USt.:	148,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

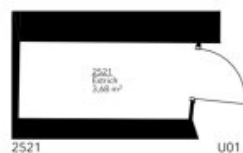
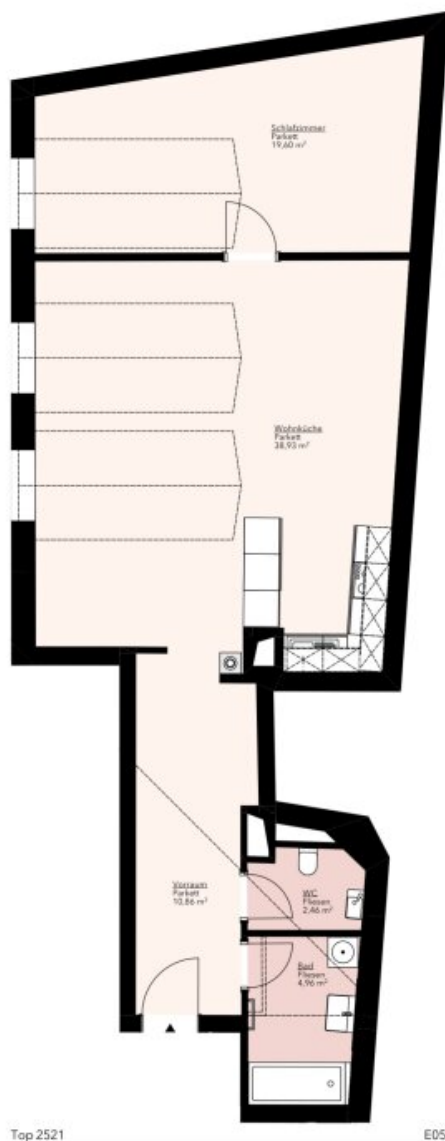


Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien







unverbindliche Plankopie
Planstand
03.02.2025
Maßstab
1:100

Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag-, -schwelle, -schleier und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbeleinfahrten sind Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mieterseitig vor Ort aufzunehmen.

Legende

a.D.
FPH
abgehängte Decke
fertige Parapethöhe
Parkett
Fliesen
HPL/Betongl.

VERMARKTUNGSPLAN

TOP 2521 | U01, E05

Obere Donaustraße 63
1020 Wien



WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	10,86m²
Wohnküche	38,93m²
Schlafzimmer	19,60m²
Bad	4,96m²
WC	2,46m²
Summe	76,81m²

EINLAGERUNGSRAUM

Keller	3,68m²
Summe	3,68m²

Raumhöhe >2,50m



Kellernavigator
Wohneinheit

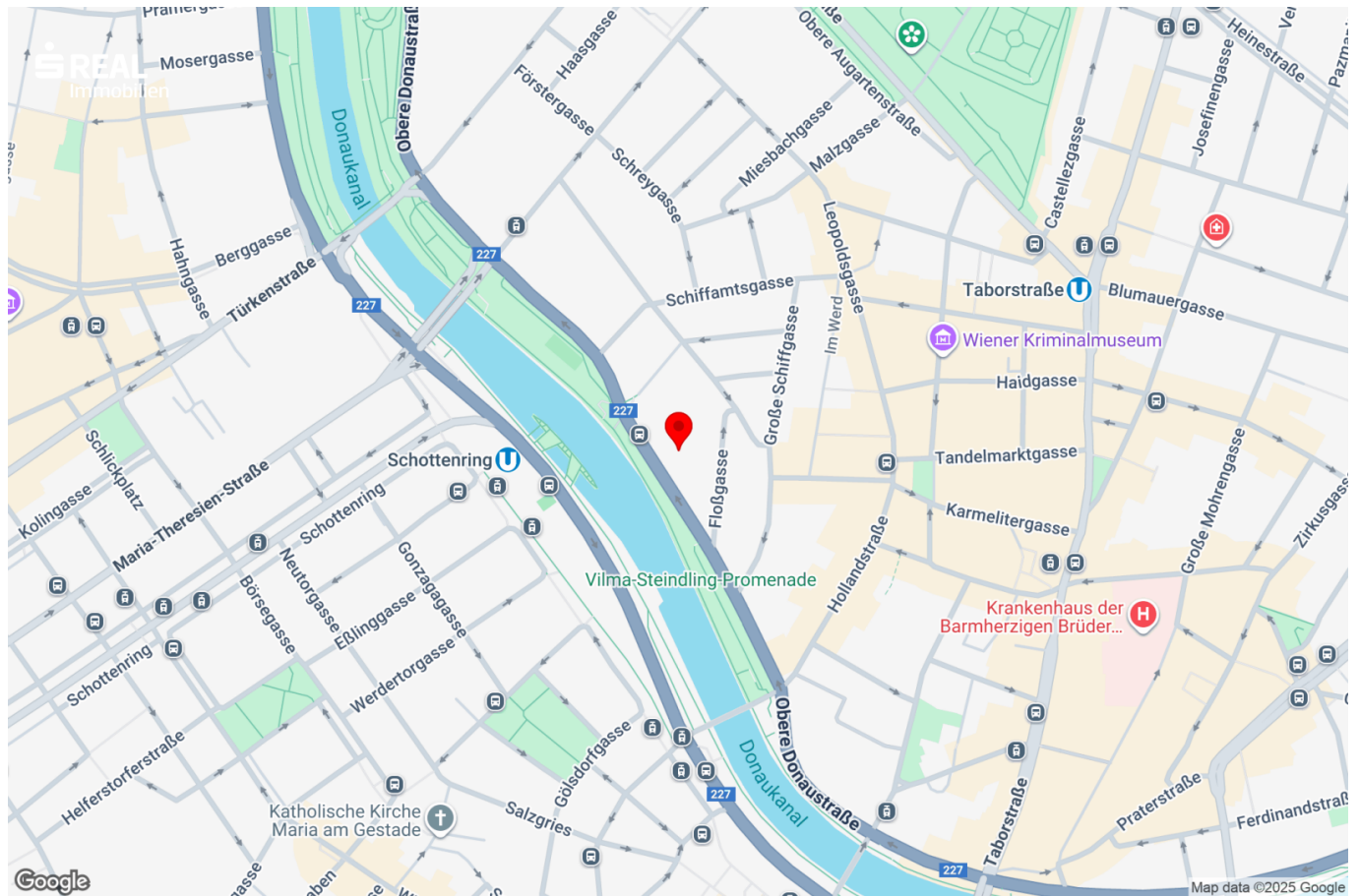
AREALIS
Liegenchaftsmanagement

VIG

UMBAU
Schützen, was zählt.



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Oberer Donaustraße 63 – Exklusive Wohneinheit mit moderner Ausstattung

Diese Wohnung in der Oberen Donaustraße 63 bietet durch ihre umfassende Sanierung einen hohen Wohnstandard. Sie befindet sich in einer ruhigen Lage und zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung aus.

Wesentliche Merkmale:

- **Umfassende Sanierung:**

Die Wohnung wurden mit neuen Boden- und Wandbelägen, modernen Fenstern sowie hochwertiger Bad- und Küchenausstattung versehen.

- **Lage und Etagen:**

Diese Einheit befindet sich im 5. Liftstock (DG)

- **Ruhe und Aussicht:**

Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und bietet somit eine ruhige Wohnatmosphäre ohne Lärmbelästigung von der Oberen Donaustraße.

- **Zusätzliche Ausstattung:**

- Das Objekt verfügt ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.
- Verschiedene Möglichkeiten zur Fahrradabstellung sind vorhanden.
- In der Garage befinden sich E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
- Heizung erfolgt über Fernwärme.
- Internetanschluss über A1 oder Magenta möglich.

- **Wohnungsdetails:**

- Parkettböden sorgen für ein hochwertiges Ambiente.
- Die Küche ist voll ausgestattet und bietet modernen Komfort
- Die Wohnung ist klimatisiert

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre

Bitte beachten Sie, dass Ihr Nettoeinkommen mind. das 2,5-fache der Bruttomiete betragen muss.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m



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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.