

Hier beginnt Zuhause – Modern wohnen im Grünen & doch zentral



Objektnummer: 7485/252

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.126,12 €
Kaltmiete	1.263,64 €
Betriebskosten:	137,52 €
USt.:	126,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

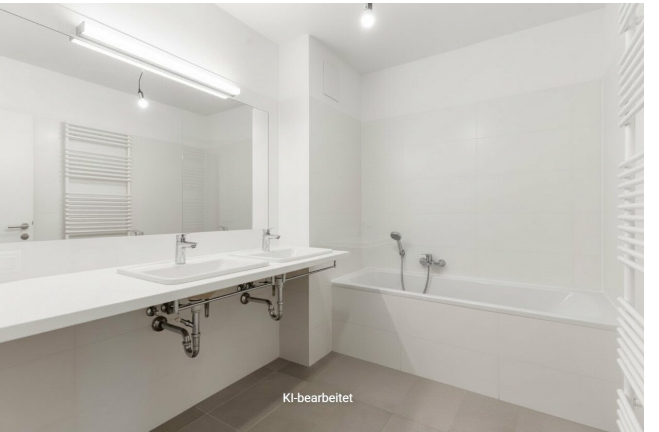
Ihr Ansprechpartner



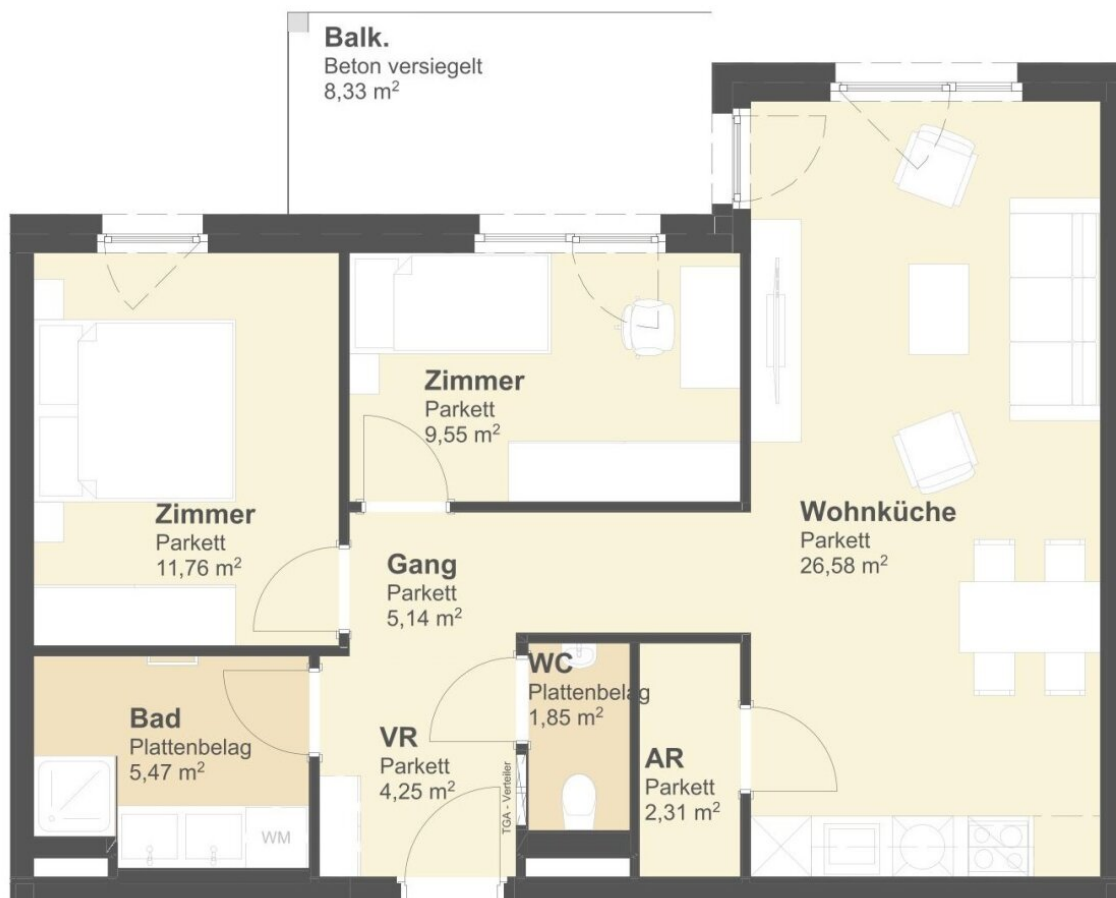
Claudia Baumgartner











Objektbeschreibung

Ein Zuhause für gemeinsame Momente – Neubauwohnung mit Balkon & grünem Innenhof

Ob als erstes gemeinsames Zuhause oder als liebevoller Ort für die kleine Familie – diese **moderne Neubauwohnung im 3. Liftstock** bietet genau den Raum, in dem Alltag leicht wird und schöne Momente entstehen.

Schon das **zentral begehbare Vorzimmer** sorgt für Struktur und Ordnung. Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn-Essbereich** – perfekt für gemeinsames Kochen, entspannte Abende auf dem Sofa oder Familienzeit am Esstisch. Die **voll ausgestattete Küche** mit hochwertigen Geräten und praktischem Abstellraum macht den Alltag angenehm und unkompliziert.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den **6 m² großen Balkon** mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof – ein geschützter Platz für das Frühstück zu zweit, ein Glas Wein am Abend oder eine kleine Auszeit im Grünen.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraum. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als **Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer** – flexibel, so wie das Leben selbst.

Das moderne **Badezimmer** mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss lädt zum Entspannen ein. Das **separate WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Lage – alles, was Familien & Paare brauchen

Tokiostraße / Arakawastraße – eine Lage, die kurze Wege und hohe Lebensqualität verbindet:

- **U1 Kagran** sowie **Straßenbahnlinien 25 & 26** – schnell in der Stadt oder zur Arbeit
- **Donau Zentrum & BILLA** direkt am Heimweg – Einkaufen ohne Umwege
- **Ärtezentrum** in unmittelbarer Nähe
- Großer, begrünter **Innenhof & Kleinkinderspielplatz** für entspannte Stunden
- Kirschblütenpark mit riesigem Spielplatz ums Eck

? **Besonderes Plus:** Ein **privater Vermieter** – persönlich, fair und verlässlich.

Ausstattung zum Wohlfühlen

- Moderner Neubau
- Hochwertiger **Holzparkettboden**
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme**
- Moderne **Einbauküche mit MIELE-Geräten**
- Außenjalousien
- Einlagerungsraum im Keller
- Kinderwagen- & Fahrradabstellraum
- Waschküche
- **Garagenplatz optional** um € 100/Monat
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Internet:** A1 & Magenta verfügbar

Hinweis: Strom, Heizung, Internet und TV werden separat verrechnet.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap