

Großzügige Maisonette mit neuer Küche, neuem Bad und großer Freifläche - Nähe U-Bahn U4.



Objektnummer: 4027

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,74 m²
Nutzfläche:	122,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	2.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.846,46 €
Kaltmiete	2.090,00 €
Betriebskosten:	243,54 €
USt.:	209,00 €
Provisionsangabe:	

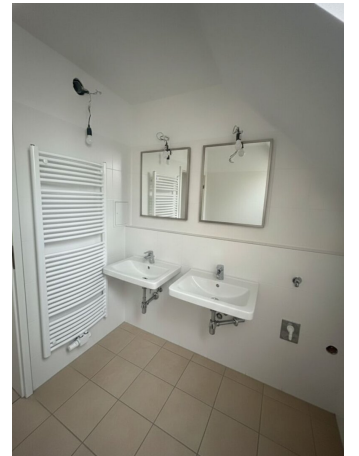
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

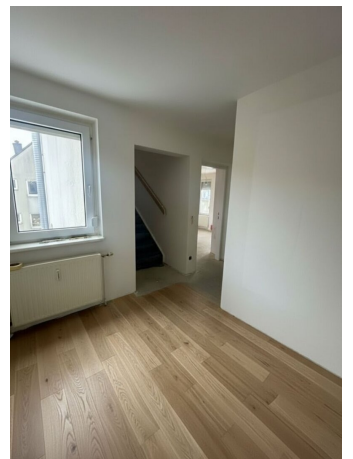
Ihr Ansprechpartner

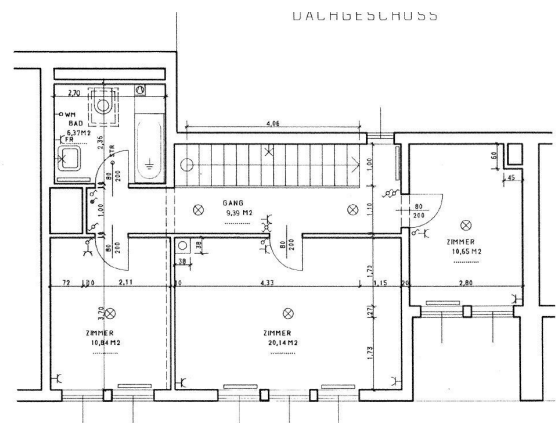
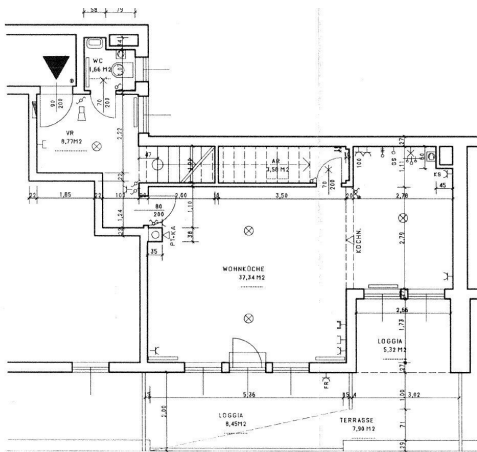


Mag. Alexandra Wagner, MSc.













Mag. Alexandra Wagner, MSc.
 Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
 Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Geschäftsführung
 Stellung im Unternehmen
Wien
 Standort
AT01007403
 Treuhänder-Nummer

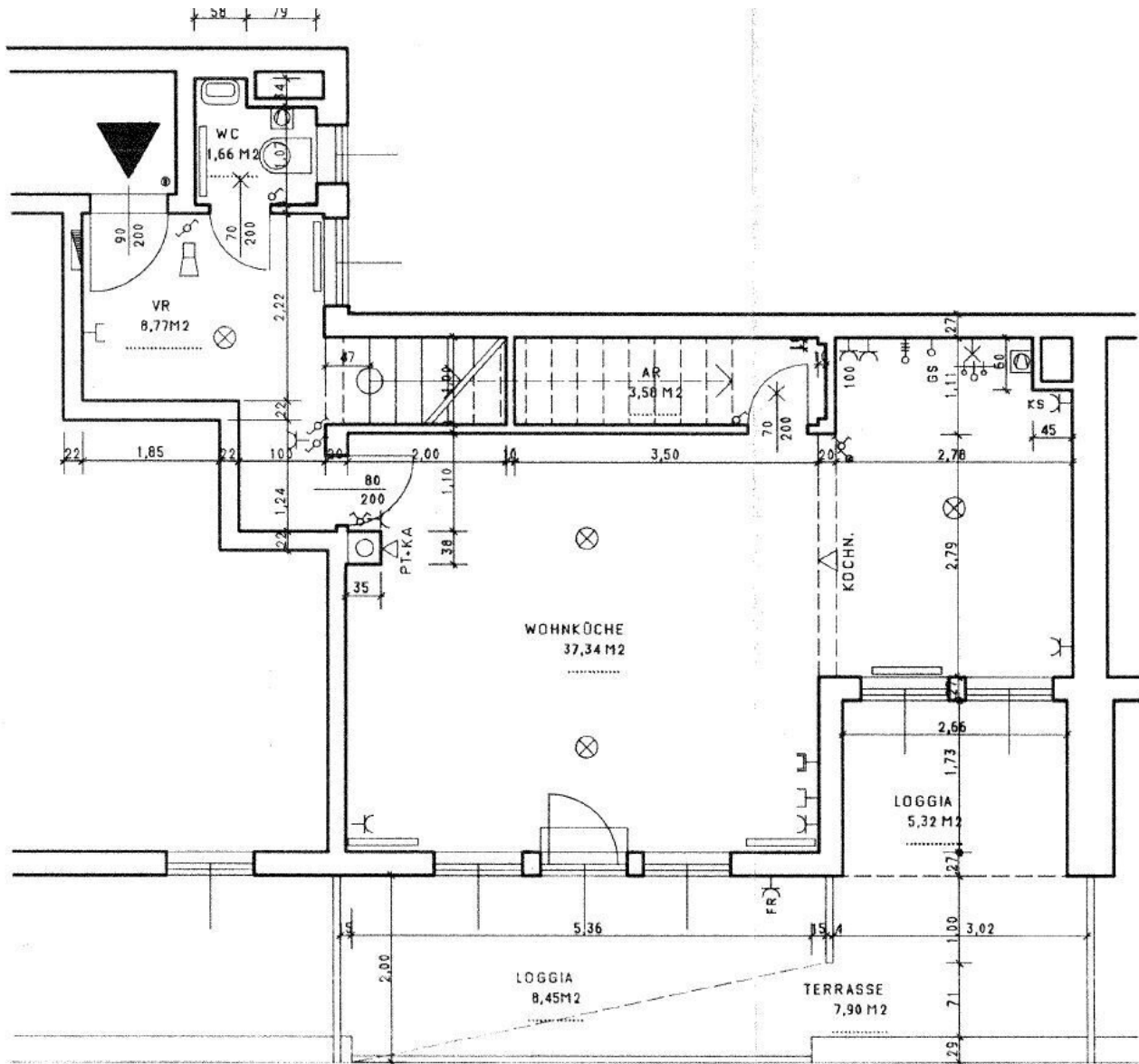
46762v
 Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2025

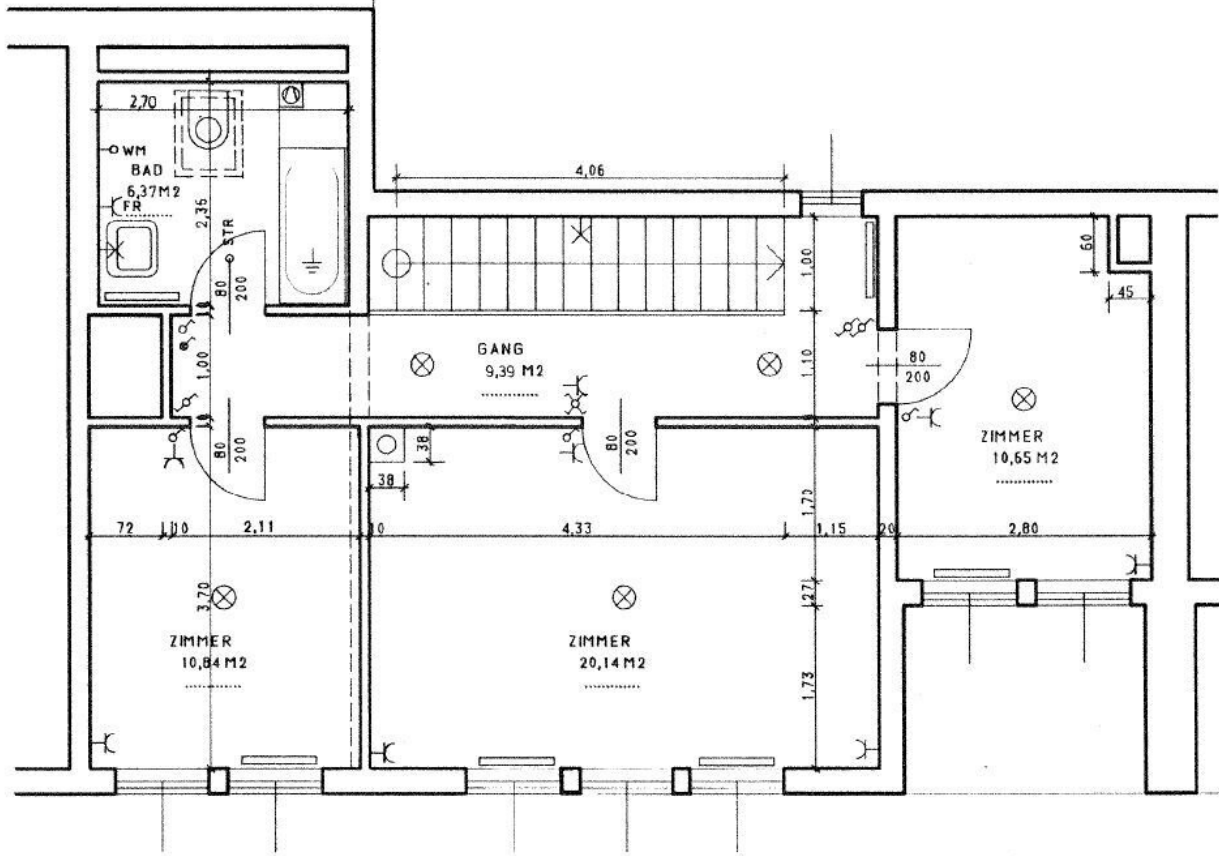


WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER





DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Im 6.OG/DG eines Neubau-Wohnhauses steht eine **soeben sanierte und großzügig angelegte 4-Zimmer-Maisonette Loggia und Terrasse ab dem 01.02.2026 zur Neuvermietung**. Die Lage entlang des Donaukanals, jedoch in der 2. Reihe und somit angenehm ruhig, besticht vor allem durch ihre Nähe zur Wr. Innenstadt, durch ihre Nähe zum **Donaukanal mit zahlreichen Kulinarik-Angeboten** und **perfekt geeignet für sportliche Aktivitäten oder zum Flanieren**. Die **U4-Station "Rossauer Lände"**, in 3 Gehminuten erreicht, bietet optimale öffentliche Anbindung.

Raumaufteilung der großzügigen Maisonette:

Im 6.OG:

- Praktischer Vorraum
- **Separates Gäste-WC**
- **Wohnküche mit komplett neuer Kücheneinrichtung und Ausgang auf Loggia und Terrasse**
- Abstellraum unter der Treppe

Im DG:

- 3 Schlafzimmer 19,93 m² und 11,63 m² beide mit Ausgang auf die 2. Loggia
- **komplett neu eingerichtetes Badezimmer mit Fenster und WC**

Weiters:

- Loggia mit 13,70 m² und Terrasse mit 7,90 m² - in Summe 21,60 m² Freifläche
- Kellerabteil

Ausstattung:

- **Komplett saniertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Handtuchtrockner, WC und Waschmaschinenanschluss sowie DF-Fenster**
- **Neues, separates WC mit Waschbecken**
- **Neue Komplettküche mit neuen Küchengeräten und großer Kühl-Gefrierkombination**
- **Neuer hochwertiger Parkettboden**
- **Außenrollos**
- **Praktischer Abstellraum unter der Treppe**

Das Top wird aktuell gerade noch saniert, darum gibt es keine weiteren Fotos der Wohnung. Besichtigungen sind jedoch schon möglich.

Ein Garagenplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um € 155 p.M. angemietet werden.

TOP-Lage in der City:

- Die öffentlichen Verkehrsmittel **U4 Station "Rossauer Lände"** liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Donaukanals und ist über die Fußgängerbrücke in 3 Minuten erreicht.
- **Straßenbahnen 1, 2, und 31 Station "Obere Donaustraße"** sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

TOP-Infrastruktur:

- Brandneuer **Spar Supermarkt** im Nachbarhaus. Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur einige Gehminuten entfernt.
- **Zahlreiche Restaurants und Bars** rund um den Donaukanal, Schwedenplatz und Karmelitermarkt verwöhnen kulinarisch.
- Der **Augarten** und der **Donaukanal** als **Freizeit-, Sport- und Grünoase liegen direkt vor der Haustür.**

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mit KI bearbeitet bzw. homegestaged.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap