

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 m ²
Nutzfläche:	122,51 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * 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

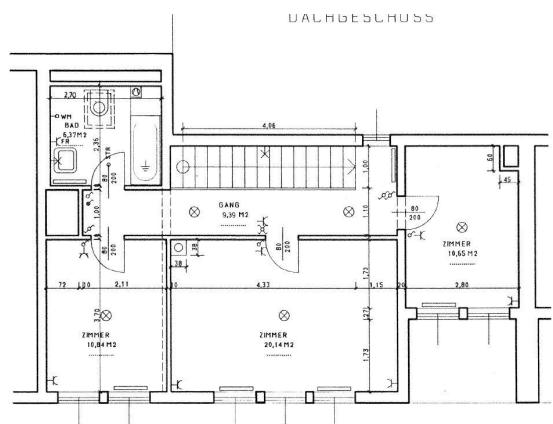
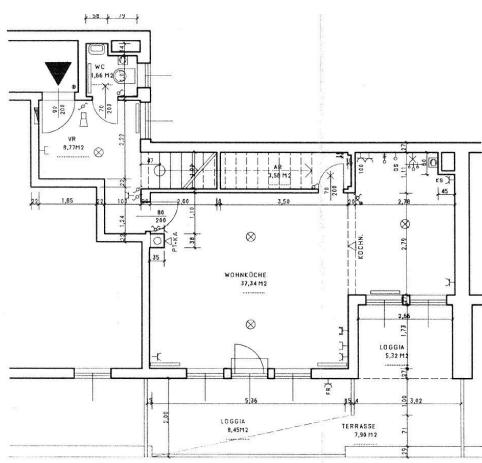


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

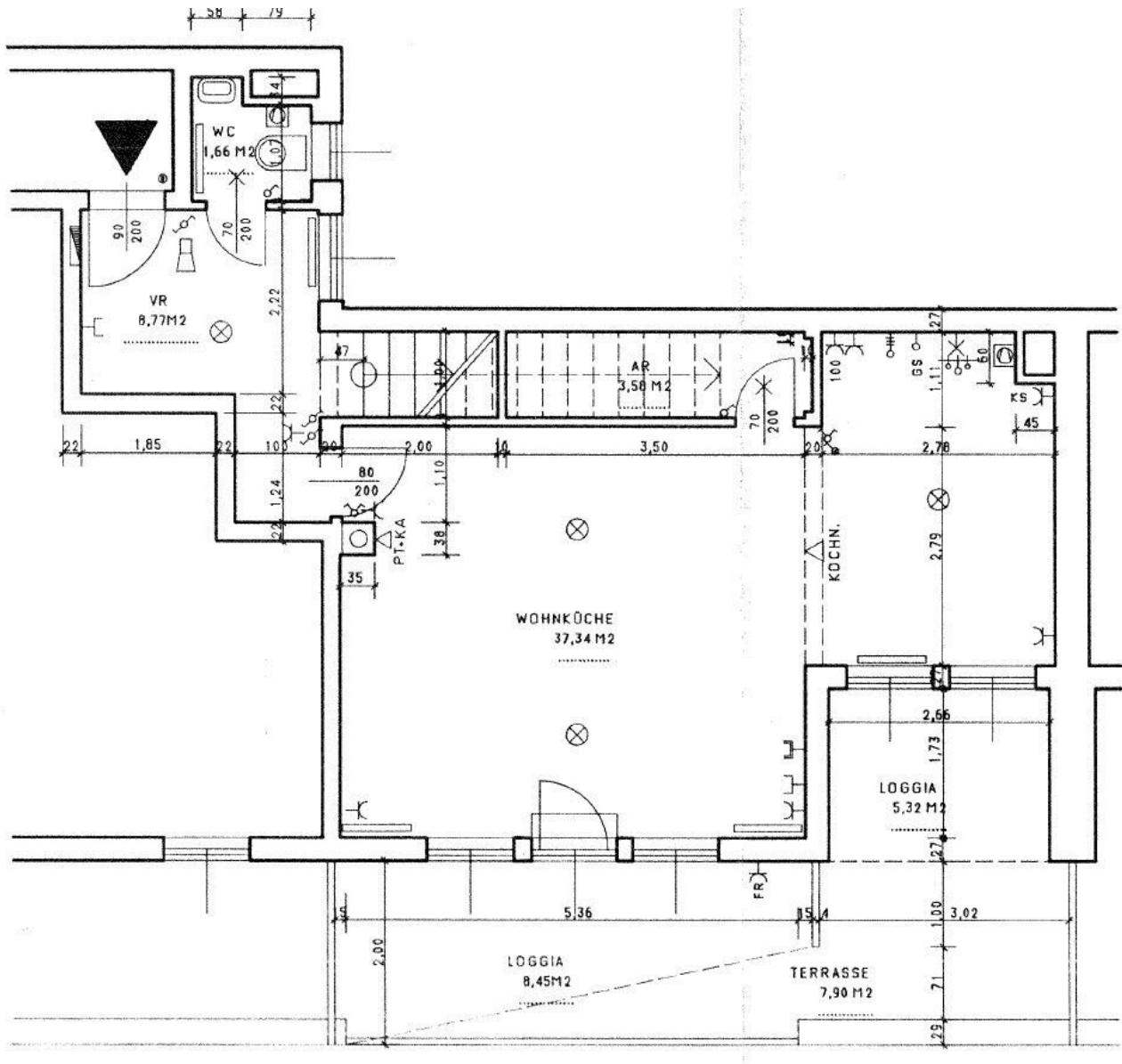




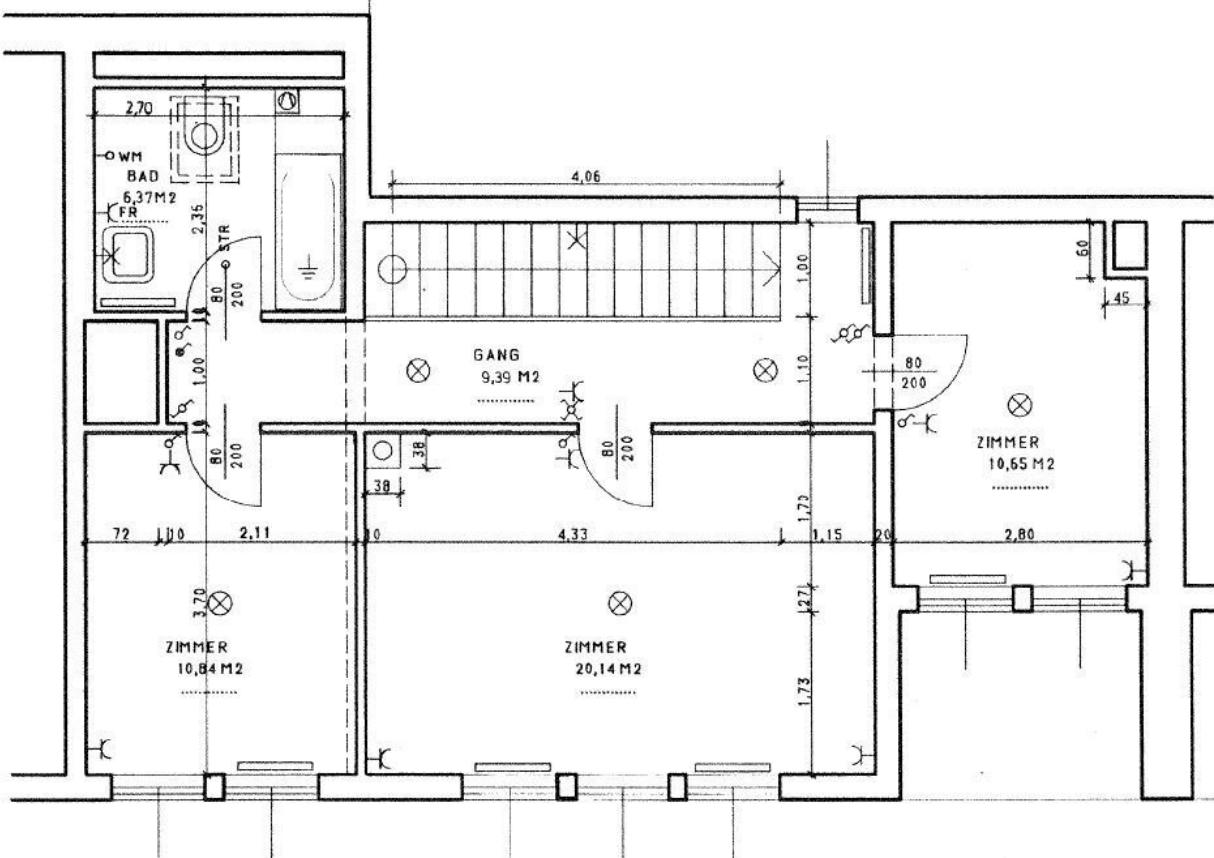








DACHGESCHOSS



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 Vorräum
- **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, daraum 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