

HELLE BALKONWOHNUNG nahe ALTE DONAU



Objektnummer: 1885/64

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

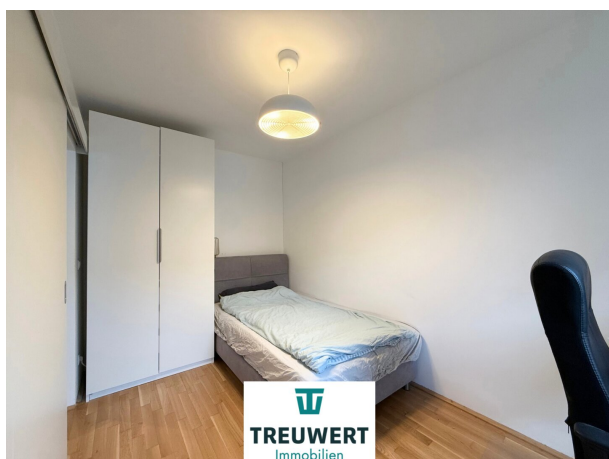
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,11 m ²
Nutzfläche:	37,88 m ²
Gesamtfläche:	37,88 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	1,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	849,99 €
Kaltmiete (netto)	700,56 €
Kaltmiete	772,71 €
Betriebskosten:	72,15 €
USt.:	77,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

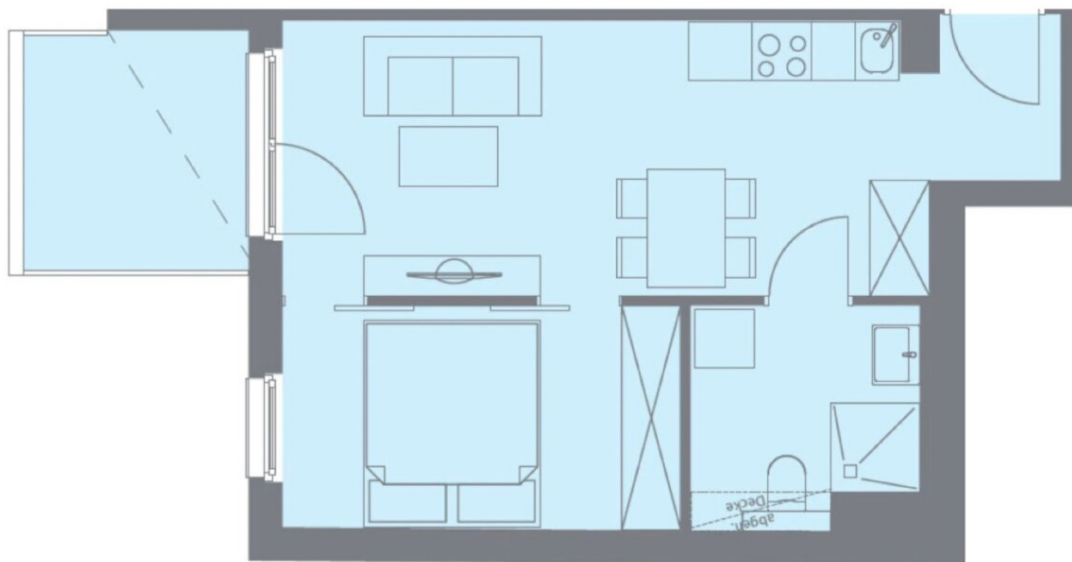
Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc







TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten von der Alten Donau entfernt bietet diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der **Bonsaigasse 3** alles, was stadtbewusstes Wohnen ausmacht: durchdachter Grundriss, ruhige Lage, modernes Wohngefühl – und das in einem der beliebtesten Viertel des 22. Bezirks. Ideal für Singles oder Paare, die eine hochwertige Mietwohnung in urbaner Umgebung suchen, ohne auf Natur und Freizeit zu verzichten.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf „360° Tour starten“.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Neuwertiger Zustand in einem modernen Neubau
- Kompakte 2-Zimmer-Lösung mit **praktischem Grundriss**
- **Außenfläche** mit Ausrichtung ins Grüne
- **Hervorragende Infrastruktur:** Alte Donau, Kirschblütenpark und Donauzentrum in unmittelbarer Nähe
- **Lift, Fernwärme, hochwertige Böden und Ausstattung**
- Bereits ab **1. Februar 2026** bezugsbereit

Die Wohnung

Willkommen in einer modernen Stadtwohnung, die alle Stücke spielt. Auf rund **36 m² Wohnfläche** plus **Balkon (3,53 m²) und Loggia (1,98 m²)** bietet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung alles, was Sie für ein urbanes Leben brauchen – kompakt, effizient und hochwertig.

Die Wohnküche ist hell und freundlich gestaltet, die Böden aus Parkett und Feinsteinzeug, das Badezimmer modern ausgestattet. Die Einbauküche und das Badezimmer sind bereits integriert. Die **Fußbodenheizung** und **der außenliegende Sonnenschutz** sorgen für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung liegt im **4. Liftstock eines sehr gepflegten Neubaus** und punktet mit einem durchdachten Grundriss und einer ruhigen, urbanen Atmosphäre.

Die Lage

Die **Bonsaigasse 3** liegt nur wenige Gehminuten von der Alten Donau entfernt – ein Ort, der Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustüre ermöglicht. Spaziergänge im Kirschblütenpark, Radausflüge entlang des Wassers oder ein Sprung ins Wasser: Hier wohnt man dort, wo andere am Wochenende hinfahren.

Die **Infrastruktur ist hervorragend:**

- **U-Bahnlinie U1 Kagran** in Gelnähe (550 m)
- **Straßenbahn, Bus & S-Bahn** in der Nähe
- **Donauzentrum** mit Shops, Restaurants und Kino nur 10 Minuten entfernt
- Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Kindergärten und Schulen direkt ums Eck

Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Bonsaigasse 3/2/37, 1220 Wien
- **Stockwerk:** 4. OG (mit Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 36,1 m²
- **Balkon/Loggia gesamt:** ca. 5,5 m²
- **Zimmer:** 2
- **Kellerabteil:** ca. 1 m²
- **Beziehbar ab:** 1. Februar 2026
- **Heizung:** Fernwärme
- **Mietdauer:** 5 Jahre
- **Baujahr:** 2020

Miete & Kosten

- **Gesamtmielte monatlich:** € 849,99

davon:

- Hauptmietzins: € 700,56
- Betriebskosten: € 72,15
- USt: € 77,28
- **Mietvertragserrichtungskosten:** EUR 350 zzgl. 20% USt
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Neugierig geworden? Dann vereinbare gleich deinen persönlichen Besichtigungstermin mit **Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792)**

Sie kennen jemanden, der eine Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen hat? **Melden Sie sich bei uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!**

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap