

ALTE OBERE DONAU: 3-Zimmer-Wohnung mit BALKON!



Objektnummer: 3924

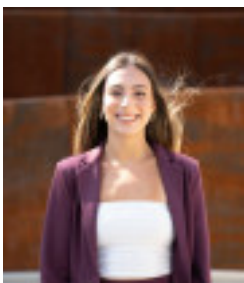
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

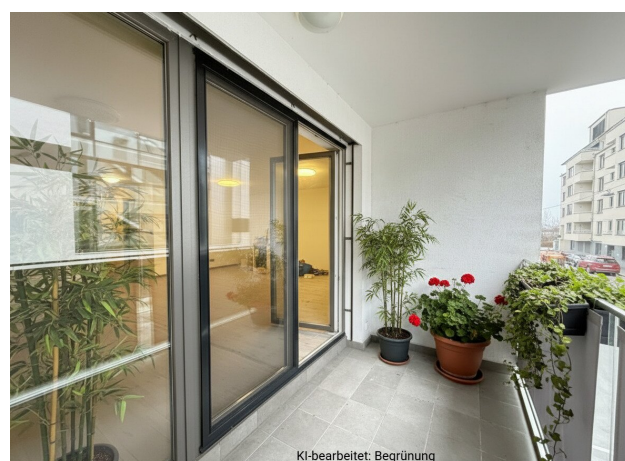
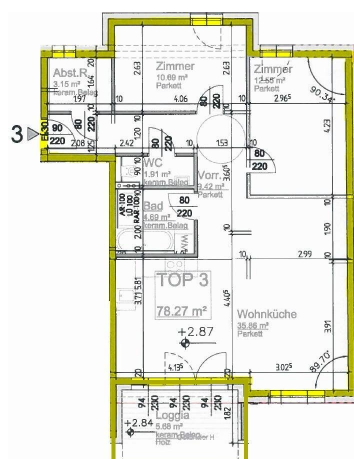
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,23 m ²
Gesamtfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.369,50 €
Kaltmiete (netto)	1.080,00 €
Kaltmiete	1.245,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
USt.:	124,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter



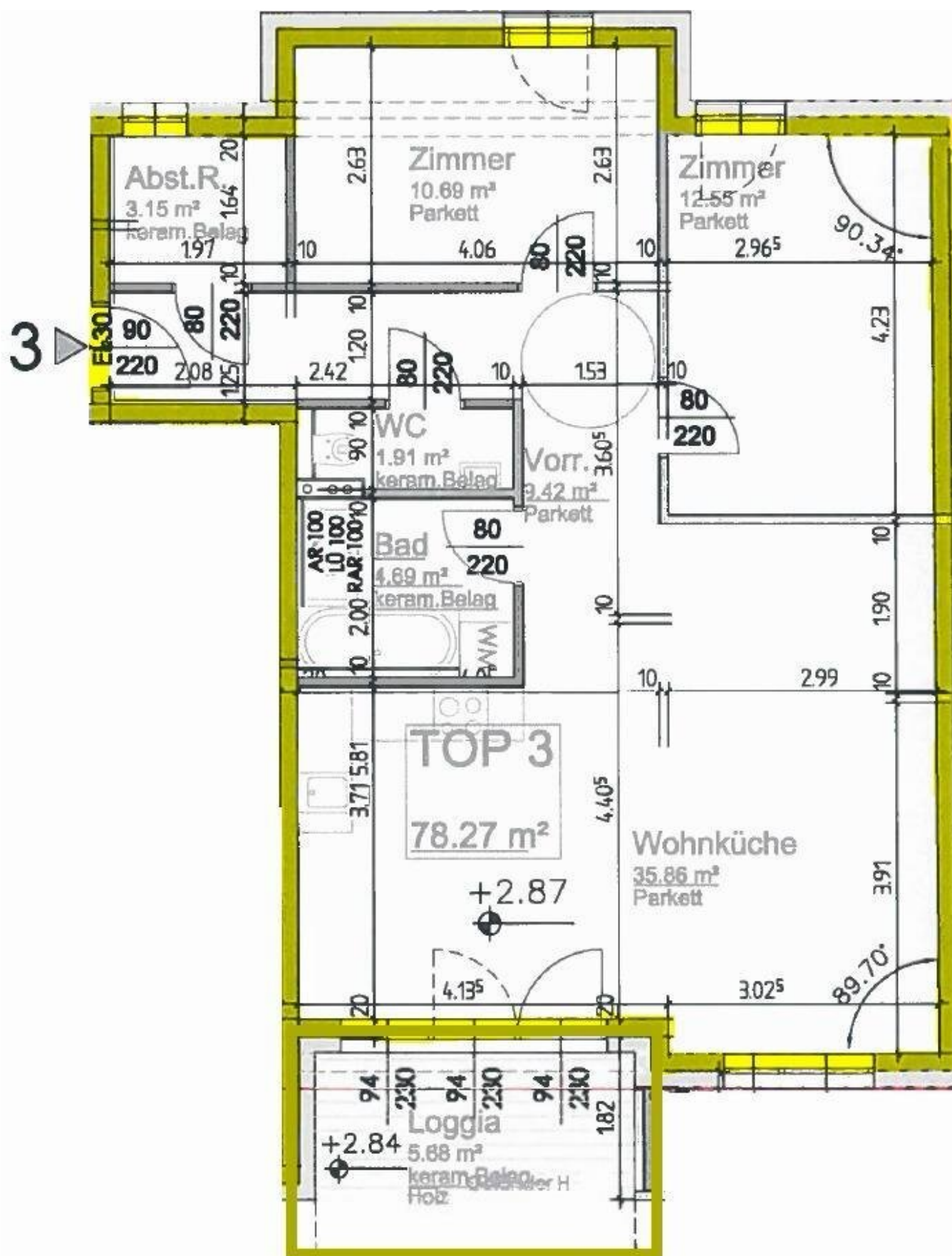












Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

nur wenige Meter zur Oberen Alten Donau!

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 1. Liftstock einer modernen Wohnhausanlage in ruhiger Lage unweit der Alten Donau und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften. Der durchdachte Grundriss, die helle Wohnküche und die attraktiven Gemeinschaftsflächen im Haus sorgen für ein **hohes** Wohn- und Freizeitgefühl. Beim Betreten gelangt man in einen großzügigen Vorraum im Flur-Stil, der reichlich Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar, was die Wohnung besonders alltagstauglich macht.

Hinweis: Es handelt sich aktuell teilweise noch nicht um Originalbilder. Originalfotos folgen in Kürze. Die verwendeten Fotos stammen von ähnlichen Wohnungen im Gebäude oder wurden durch eine KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung und als Einrichtungsbeispiel;

Aufteilung und Ausstattung:

- Einladender Vorraum mit Video-Gegensprechanlage und Platz für Garderobe
- Zwei Schlafzimmer mit ca. 11 m² und ca. 12 m² – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Großzügige Wohnküche mit ca. 36 m², offen gestaltet für Wohnen, Essen und Kochen
- Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten, harmonisch in den Wohnbereich integriert
- Loggia/Balkon mit ca. 6 m², direkt vom Wohnzimmer aus begehbar
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Im Haus stehen zudem Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum sowie eine begrünte, ca. 25 m² große Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung, die zusätzlichen Außenraum und Erholung im Haus bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – für monatlich € 120,- zusätzlich angemietet werden.

Haus & Gemeinschaftsflächen:

Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Wohnhausanlage bietet moderne Allgemeinflächen, die den Alltag erleichtern und den Komfort erhöhen.?

- Lift im Haus
- Fahrradraum und Kinderwagenraum
- Müllraum
- Begrünte Gemeinschaftsterrasse (ca. 25 m²), abgeäunt und zum Verweilen geeignet
- Tiefgarage mit optional anmietbarem Stellplatz (€ 120,- / Monat, je nach Verfügbarkeit)

Lage und Umgebung:

Die Wohnanlage befindet sich in einer sehr attraktiven, ruhigen Wohnlage im Erholungsgebiet nahe der Alten Donau. Die Donauinsel, Donau City / UNO City, der Donaupark sowie vielfältige Freizeit- und Badeangebote sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Supermärkte (Billa, Spar, Billa Plus, Penny, Bipa), Post, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Strandbäder und das Stadthallenbad befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Floridsdorf sowie Kagran mit dem Einkaufszentrum Donau Zentrum sind öffentlich in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie 33A in ca. 1 Gehminute
- Straßenbahnlinien 25 und 26 in ca. 5 Gehminuten
- U-Bahn-Linien U6 und U1 in rund 6 Minuten erreichbar

Die Nähe zur Alten Donau mit ihren Badestränden (ca. 1 Gehminute) macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die Erholung am Wasser und kurze Wege in die Stadt verbinden möchten.?

Konditionen:

- Befristete Vermietung auf 5 Jahre; Verlängerung möglich;
- Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;
- Mietbeginn: nach Vereinbarung / ab 01.02.2026 möglich;
- Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Lift, Steuern und Abgaben: € 1.369,50 pro Monat
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Kosten für Mietvertragserstellung: € 360,-
- Strom sowie Fernwärme (Heizung und Warmwasser) sind nicht in der Miete enthalten und werden direkt auf den Mieter umgemeldet.
- Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Ihre Anfrage und Ihre möglichen Terminvorschläge schicken Sie bitte mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten, wie: Name, Nachname, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer an:

stifter@pr-immobilien.at

Vielen Dank!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap