

**Donaupark nur einen Sprung entfernt: Möblierte 3 Zimmer  
mit Loggia!**



**Objektnummer: 3944**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

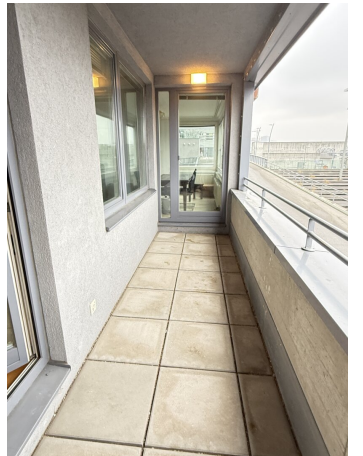
Adresse	Leonard-Bernstein-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.428,04 €
Kaltmiete	1.557,64 €
Betriebskosten:	129,60 €
Heizkosten:	153,00 €
USt.:	39,36 €
Infos zu Preis:	

Die Vermietung erfolgt ohne Rücklagen, Reparaturfonds und Verwaltungskosten.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner































## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier ab Neujahr eine möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Blick auf den Donaupark!**

Zur Verfügung stehen Ihnen 3 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und eine große Wohnküche mit Zugang zur Loggia mit insgesamt **ca. 88 m2 Wohnnutzfläche**.

Die Loggia verläuft länglich entlang der Wohnung und hat knappe 8 m2.

Vom rechten Schlafzimmer und vom Wohnzimmer aus haben Sie einen Zugang zur Loggia. Das mittlere Zimmer hat zwei Fenster zur Loggia.

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs und hat einen Kochpult in der Mitte.

Das Vorzimmer ist mit einer Garderobe ausgestattet.

Die beiden Schlafzimmer liegen nebeneinander.

Das Bad ist mit einer Dusche und Waschmaschine ausgestattet. Die Toilette liegt separat nebenan.

Entlang des Korridors gelangen Sie in jeden Raum separat hinein.

Das Wohnzimmer ist mit einer Küche und Essplatz integriert.

Fitness und Sauna kann man separat im Haus gegen einen kleinen Jahresbeitrag dazu mieten.

Anmietbare Parkplätze in der hauseigenen Garage und weitere Garagenplätze für Besucher\*innen vorhanden. Zur Garage gelangt man direkt mit dem Lift.

### Die Verkehrslage und Infrastruktur:

Die U-Bahnstation Kaisermühlen liegt nur 5 Minuten zu Fuß entfernt. U1 (Kaisermühlen, VIC); Autobuslinien Linie 91A, 20B. Von der Wohnung aus brauchen Sie ca. 8 Minuten mit der U-Bahn zum historischen Zentrum. Nur wenige Minuten entfernt liegt die bekannte UNO-City und das VIC - fußläufig sehr gut und schnell erreichbar (ca. 2min), das Donauzentrum & Donauplex sowie die Vienna International School sind in nur zwei U-Bahn-Stationen schnell



erreichbar.

Die Wohnung liegt direkt an den Erholungsgebieten Donaupark, Alte Donau und der Donauinsel; Der Donaupark liegt direkt davor; Die Alte Donau, Donauzentrum/ Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaucity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau, etc. alles in der Nähe. Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Supermärkte, Ärzte, Bäckerei, Bankfilialen, Büros, Billa, Bank, Postamt, Hofer, etc. befinden sich direkt am Standort Donau City.

Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Vienna International School; Praktischer Arzt, Apotheke Donauzentrum; Der Donaupark liegt direkt vor der Tür; Segelschule; Cineplexx Kino; Sportcenter, Donaucity; Albert-Schultz Eishalle (Attemgasse); Strandbad Alte Donau; Zum Donauzentrum / Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaucity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur ein paar Gehminuten. Nahversorgung: Billa, Hofer, Postamt, Trafik, Zahnarzt, Frauenarzt, etc.

**Schulen und Betreuung:** Kindergarten, Volksschule in unmittelbarer Umgebung; Gymnasium, Vienna International School, etc.

**Gesundheit:** Praktischer Arzt 100m, Apotheke ca. 250m, etc.

#### **Konditionen:**

**Mietentgelt:** Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, Lift, Möbelmiete, Steuern und Abgaben: € **1.750,— monatlich.**

**Heizung und Warmwasser** erfolgt über die Fernwärme und sind in der Miete bereits **inkludiert.**

Der Strom wird auf den/die Mieter\*in umgemeldet und ist nicht inkludiert.

Vermietet wird befristet auf 4 Jahren;

Kündigungsverzicht: 12 Monate; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kaution: 3 Monatsmieten; provisionsfrei für den/die Mieter\*in;

## **Kontakt:**

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Anfragen bitte unter Angabe der vollständigen Personendaten per E-Mail an:  
office@pr-immobilien.at

Vielen Dank, wir melden uns bei Ihnen verlässlich zurück!

**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>

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 <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap