

**Seltene Gelegenheit am Wasser! Helle Terrassenwohnung
mit Blick zur Alten Donau!**



Objektnummer: 1885/1733603
Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,68 m ²
Nutzfläche:	42,23 m ²
Gesamtfläche:	52,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	839,99 €
Kaltmiete (netto)	751,03 €
Kaltmiete	839,99 €
Betriebskosten:	88,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc



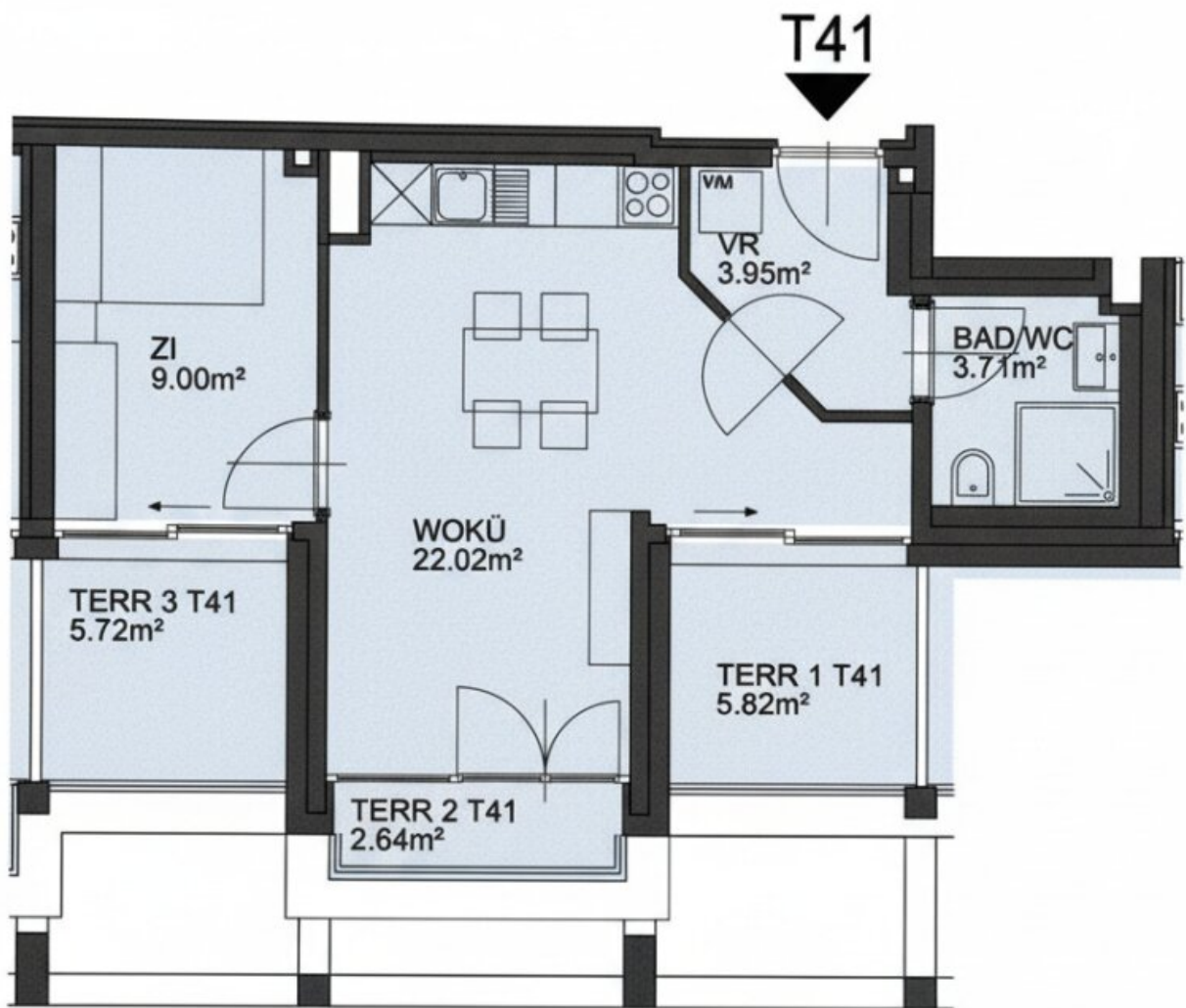












Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Weitblick – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrassen & Blick zur Alten Donau

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung in der **Wagramer Straße 50 im 22. Bezirk** vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Nähe zur Alten Donau.

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde Wert auf Helligkeit, Offenheit und Wohnqualität gelegt. Große Fensterflächen, mehrere Terrassen und ein angenehmes Raumgefühl machen diese Wohnung zu einem echten Rückzugsort.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Direkter Blick zur Alten Donau
- **Drei verschiedene Terrassen (insgesamt ca. 14 m²)**
- **Heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen & direktem Terrassenzugang**
- **Äußerst gepflegter Zustand (Baujahr 2015)**
- **Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 38,7 m² Wohnfläche**
- **Moderne Wohnküche mit Einbauküche**
- **Lift im Haus & Kellerabteil vorhanden**
- **Exzellente öffentliche Anbindung (unmittelbare U1-Nähe)**

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss (4. Liftstock)** eines modernen Neubaus und überzeugt durch ihre **clevere Raumaufteilung und lichtdurchflutete Atmosphäre**.

Der Wohnbereich öffnet sich großzügig und wirkt durch die großen Fensterflächen besonders hell und einladend. Direkt angeschlossen sind gleich mehrere Terrassen, die den Wohnraum erweitern und vielseitig nutzbar machen – ob für den ersten Kaffee am Morgen oder

entspannte Abende im Freien.

Die **offene Wohnküche** ist modern gestaltet und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Die klaren Linien und hellen Oberflächen schaffen ein zeitloses Gesamtbild.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Bett und Stauraum. Auch hier sorgt der direkte Zugang zu einer der Terrassen für ein besonders exklusives Wohngefühl.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer **Dusche sowie WC und Handwaschbecken** ausgestattet.

Ausstattung

- **Edler Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Großformatige Fliesen im Bad** unterstreichen den modernen Stil
- **Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen** schaffen eine offene Atmosphäre
- **Zeitlose, weiße Einbauküche** mit allen Geräten für den Alltag
- **Mehrere Terrassenzugänge** für extra viel Freiraum
- Die Außenflächen bieten einen **weiten Blick über die Umgebung bis hin zur Alten Donau**

Die Wohnung wirkt insgesamt **sehr hell, ruhig und hochwertig** – ideal für alle, die modernes Wohnen mit Außenflächen schätzen.

Lage & Infrastruktur – urban und gleichzeitig naturnah

Die Lage in der **Wagramer Straße** bietet eine seltene Kombination aus **perfekter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur**.

Die **Alte Donau** ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Top Infrastruktur laut Exposé:

- Supermarkt: ca. 75 m
- U-Bahn: ca. 375 m

- Straßenbahn & Bus: ca. 100 m
- Bahnhof: ca. 375 m
- Einkaufszentrum: ca. 475 m

Zusätzlich befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Diese Lage bietet damit sowohl **höchste Lebensqualität als auch perfekte Alltagstauglichkeit.**

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten:** EUR 839,99
- **Wohnfläche:** ca. 38,68 m²
- **Terrassenfläche:** ca. 14,18 m²
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** 5 Jahre
- **Mietvertragserrichtung:** EUR 380 zzgl. 20 % USt

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc jederzeit gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie 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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap