

**Exklusive und qualitativ hochwertige 3-Zimmer-Neubau  
mit zwei Balkon/Terrassen ab August 2026 zur Miete!**



**Objektnummer: 4027**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.204,96 €
<b>Kaltmiete</b>	1.409,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,78 €
<b>USt.:</b>	140,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / R  
Rudolf-Zeller-Gasse  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 404154

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur





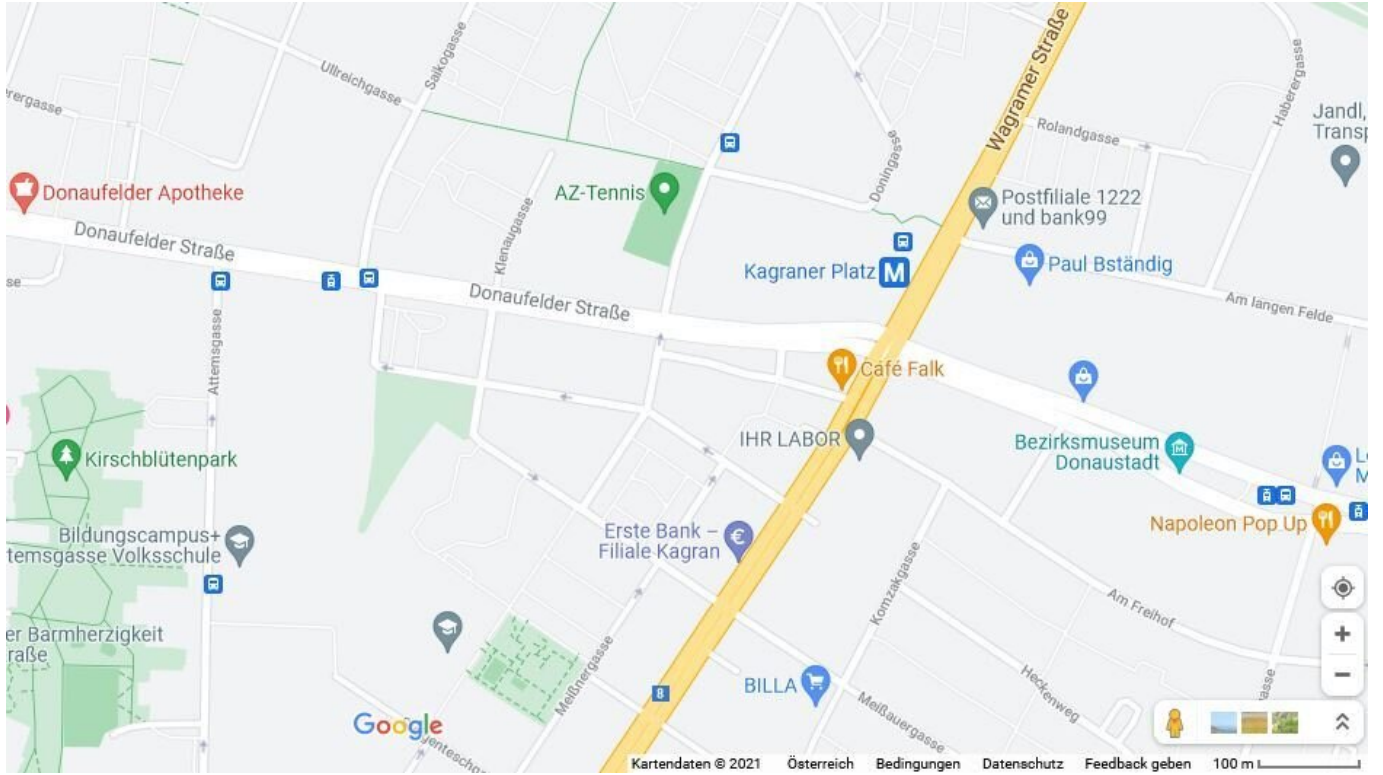




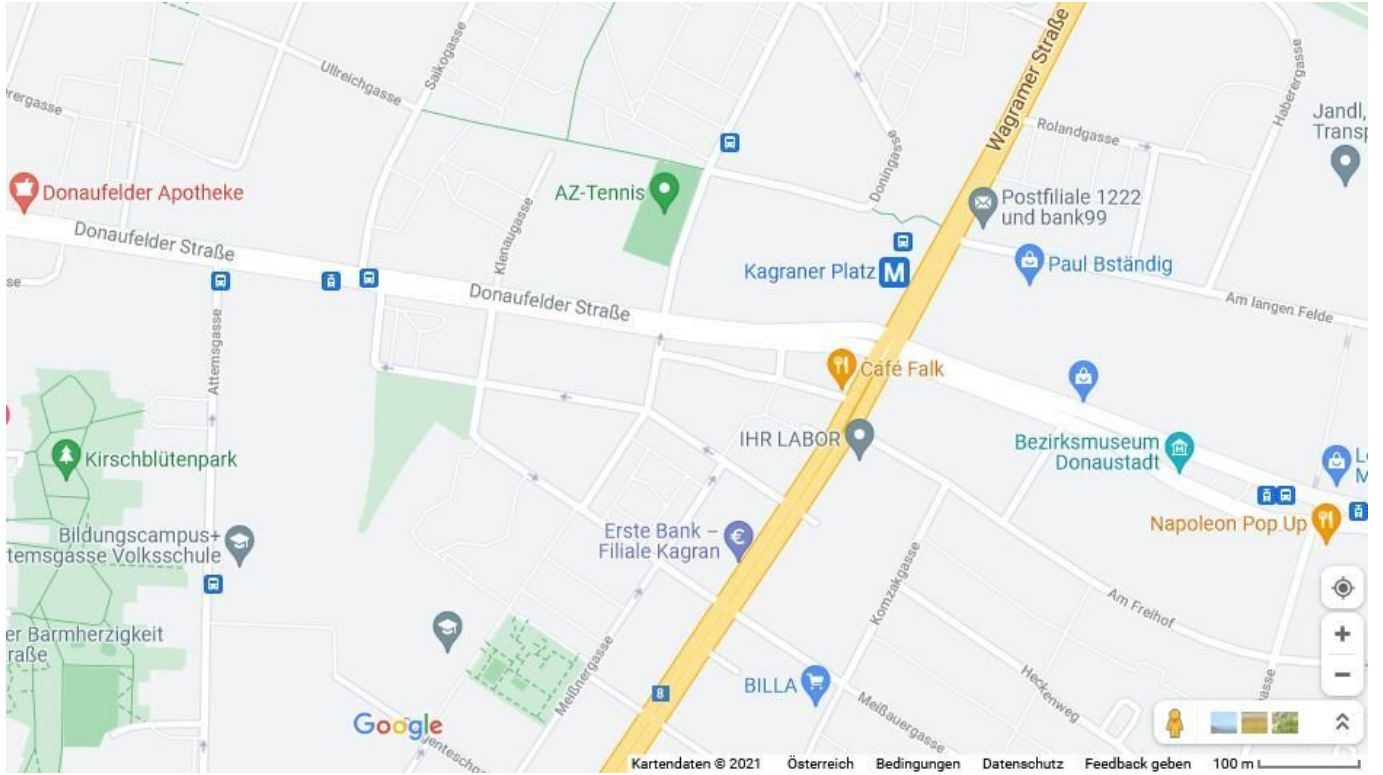












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelang hier eine 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkon-Terrassen ab sofort auf 5 Jahren!**

Die Hausanlage befindet sich unweit des Freizeitparadieses Alte Donau und Kirschblütenpark!

Die Wohnfläche beträgt 66 m<sup>2</sup> laut Plan. Die beiden Terrassen umfassen eine Fläche von ca. 16 m<sup>2</sup>. Insgesamt steht Ihnen eine Fläche von ca. 82 m<sup>2</sup> alleine zur Verfügung.

Die Aufteilung und Zimmergröße ist sehr durchdacht. Direkter Zugang vom Wohnzimmer bzw. von beiden Schlafzimmern zum Balkon/Terrasse.

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig – es wurden zahlreiche Markenfabrikate verwendet. Es erwartet Sie eine moderne Wohnung mit einer Wohnküche, zwei separat liegende Schlafzimmer, eine Garderobe, ein Bad mit Dusche und WC in einem, ein Bad mit Badewanne, zwei Balkon-Terrassen, ein eigenes Kellerabteil, sowie die Gemeinschaftsräumlichkeiten im Haus.

Geheizt wird mittels einer Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung in der Wohnung). Die Wärmeabgabe-Regelung erfolgt über mehrere Raumthermostate (Zonenregelung mit Zeitsteuerung Abgabesystem) : Individuelle Verbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert). Die Kosten für die Heizung und Warmwasser sind nicht inklusive und werden vom Mieter separat getragen und direkt vorgeschrieben.

Die Wohnung ist bequem über einen rollstuhlgeeigneten Aufzug erreichbar und lässt somit keine Wünsche mehr übrig!

Die Immobilie zeichnet sich aus durch die optimale Verkehrsanbindung, luftig-helle Fassadengestaltung, private Freibereiche und der hochwertigen Qualität der Wohnung.

Das Haus hat zudem einen Kinderwagenraum, einen Fahrradraum und einen Kinderspielplatz integriert.

## **Lage und Anbindung:**

Die Lage und Anbindung sind perfekt. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station U1 - Kagraner Platz, die Straßenbahnlinie 26, bzw. zahlreiche Busse: 25A, 26A, 24A, 22A, sowie auch die Nachtbusse: N23, N24, N25. Einkaufen lässt sich im naheliegenden Einkaufszentrum K1 bzw. in nur einer U-Bahn-Station das Donauzentrum mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben. Auch die Donaufelderstraße oder auch die Wagramer Straße bieten jede Menge an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Post, Bank, etc. Auch in der Nähe: Alte Donau, Bezirksmuseum Donaustadt, Kirchsblütenpark, Saikogasse, AZ - Tennis, etc.

## **Konditionen:**

Gesamtbruttomonatsmiete: € 1.550,-- (Mietzins, Betriebskosten, Liftkosten, Kaltwasser, Steuern und Abgaben).

Die Kosten für Heizung und Warmwasser kommt extra hinzu und wird über die ISTA abgerechnet und dem Mieter direkt vorgeschrieben.

Der Strom ist nicht inkludiert und wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Kaution: € 5.000,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- (inkl. 20% MwSt.)

Mietdauer: 5 Jahre; Mietbeginn: 01.08.2026;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

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

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

**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.