

Innenhof-Ruhelage mit Balkon beim Donauzentrum



Objektnummer: 7485/277

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	806,44 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	93,56 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

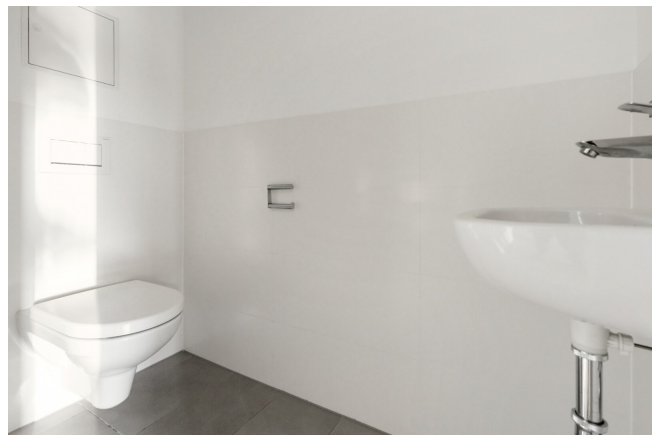
Ihr Ansprechpartner

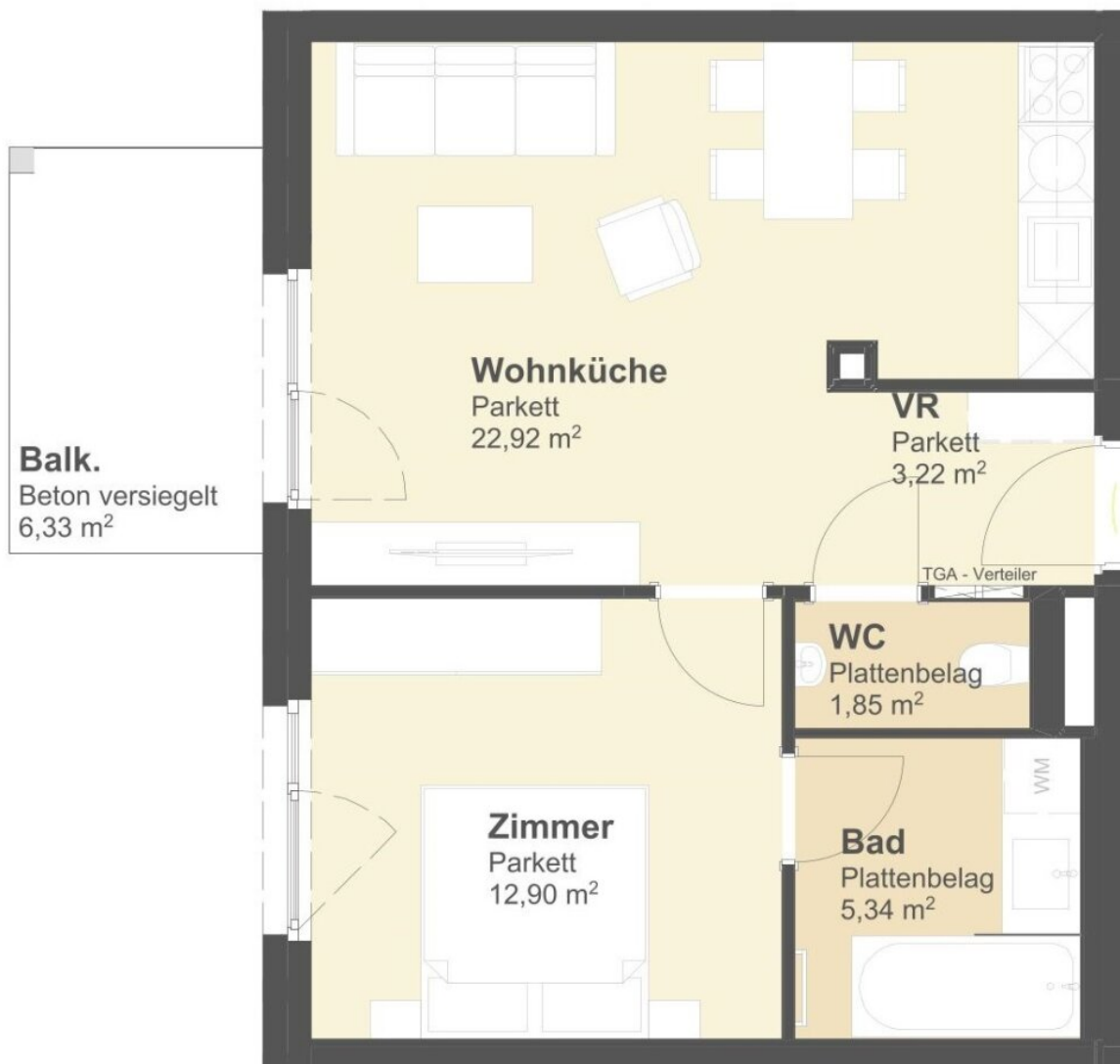


Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH







Objektbeschreibung

Helle Neubauwohnung mit Balkon und Blick in den ruhigen Innenhof

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im 5. Liftstock – mit einem ca. 6 m² großen Balkon und angenehmem Blick in den begrünten Innenhof.

Über das Vorzimmer gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich, der ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz bietet. Die moderne Küche ist voll ausgestattet (Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug) und fügt sich funktional in den Raum ein.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Balkon – ideal, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und ist ruhig gelegen.

Das Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich (en suite) und verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das WC ist separat vom Vorzimmer aus begehbar und mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Lage

Tokiostraße / Ecke Arakawastraße

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur:

Das Donauzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zum Einkaufen und auch Restaurant- und Kinobesuche ein.

Die U1-Station Kagran sowie die Straßenbahnlinien 25 und 26 sorgen für eine schnelle Anbindung.

Nahversorger wie BILLA, SPAR sowie ein Ärztezentrum befinden sich ebenfalls in Gehweite.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Die Wohnung wird von einem privaten Vermieter angeboten – kein Immobilienkonzern.

Ausstattung

Moderner Neubau aus 2023 - Zweitbezug

Hochwertiger Holzparkett

Fußbodenheizung (Fernwärme)

Moderne Einbauküche mit MIELE-Geräten

Badezimmer mit Badewanne, separates WC

Außenjalousien

Begrünter Innenhof

Einlagerungsraum im Keller

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Waschküche

Kleinkinderspielplatz

Wohnungsdetails

2 Zimmer

ca. 49 m² Wohnfläche

ca. 6 m² Balkon

Kosten

Miete: € 990 / Monat

Kaution: € 3.000

Befristung: 5 Jahre

Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)

Internet: A1, Magenta möglich

HWB: 29 kWh/m²a

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 <2.500m

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