

## Charmante 2 Zimmer Wohnung auf der Donaufelder Straße!



**Objektnummer: 7433**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	701,45 €
<b>Kaltmiete</b>	809,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,64 €
<b>USt.:</b>	80,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



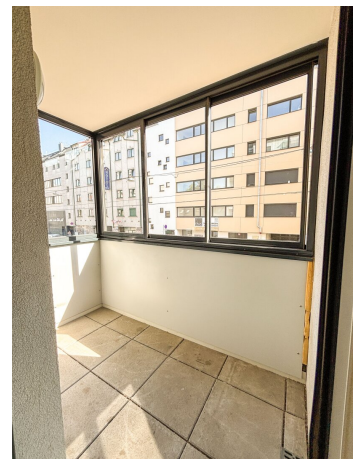
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20



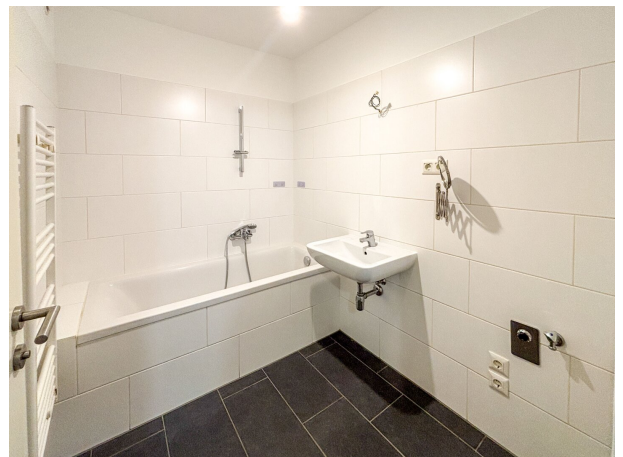


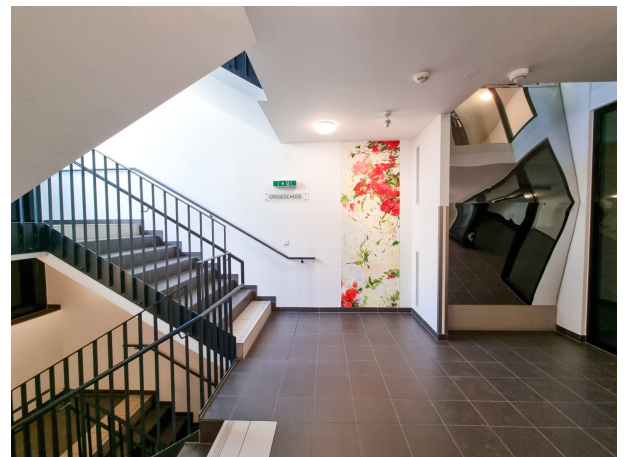




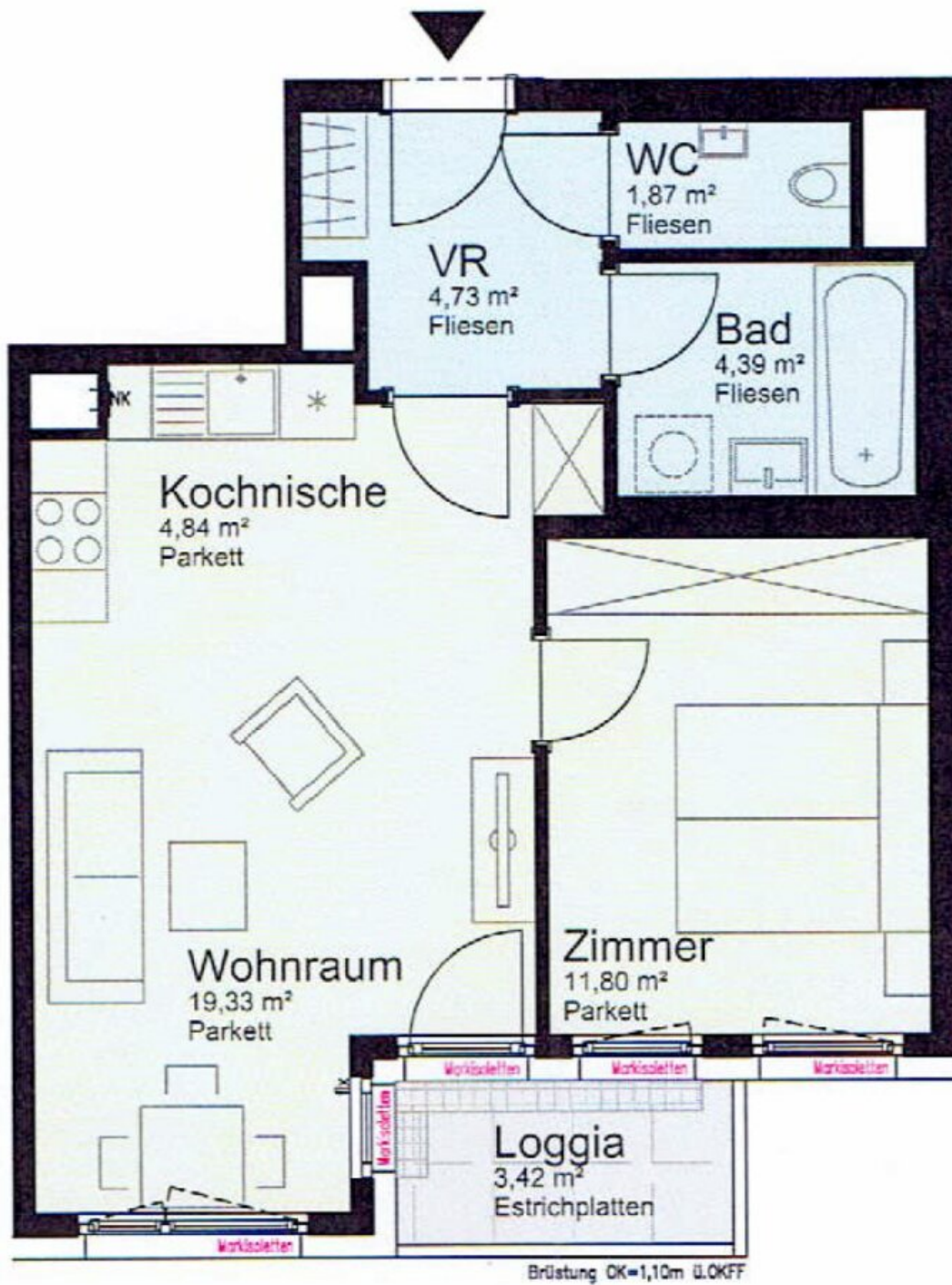












## Objektbeschreibung

### 2 Zimmer-Wohnung in sehr guten Lage des. 22ten Bezirks!

Diese Wohnung (wurde soeben renoviert: neuer Fussboden verlegt, sowie komplett neu ausgemalt) liegt im ersten Stock (Lift) und bietet folgende

Raumaufteilung:

- Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe
- WC
- Badezimmer mit Wanne und WM-Anschluss
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer

Es handelt sich um ein Gebäude, welches 2015 erbaut wurde. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig. Weiters gibt es einen Fahrrad-, Kinderwagen-, sowie einen Meetingraum.

Angeboten wird ein befristetes Mietverhältnis (5 Jahre - Verlängerung gerne möglich)! Diese Wohnung kann ab 15.April.2026 bezogen werden.

Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen monatlich EUR 135,20 brutto, Stromkosten sind nach Verbrauch vom Mieter zu tragen.

Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung und Wohnungsübergabe einmalig Bearbeitungskosten in der Höhe von EUR 150,-.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber 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 <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.