

ERSTBEZUG nach Renovierung - 3 Zimmer Wohnung mit Loggia nahe Donau



Objektnummer: 6924/365

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schiffmühlenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,80 m ²
Nutzfläche:	77,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	1.472,00 €
Kaltmiete (netto)	1.141,97 €
Kaltmiete	1.265,16 €
Betriebskosten:	123,19 €
Heizkosten:	68,65 €
USt.:	138,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

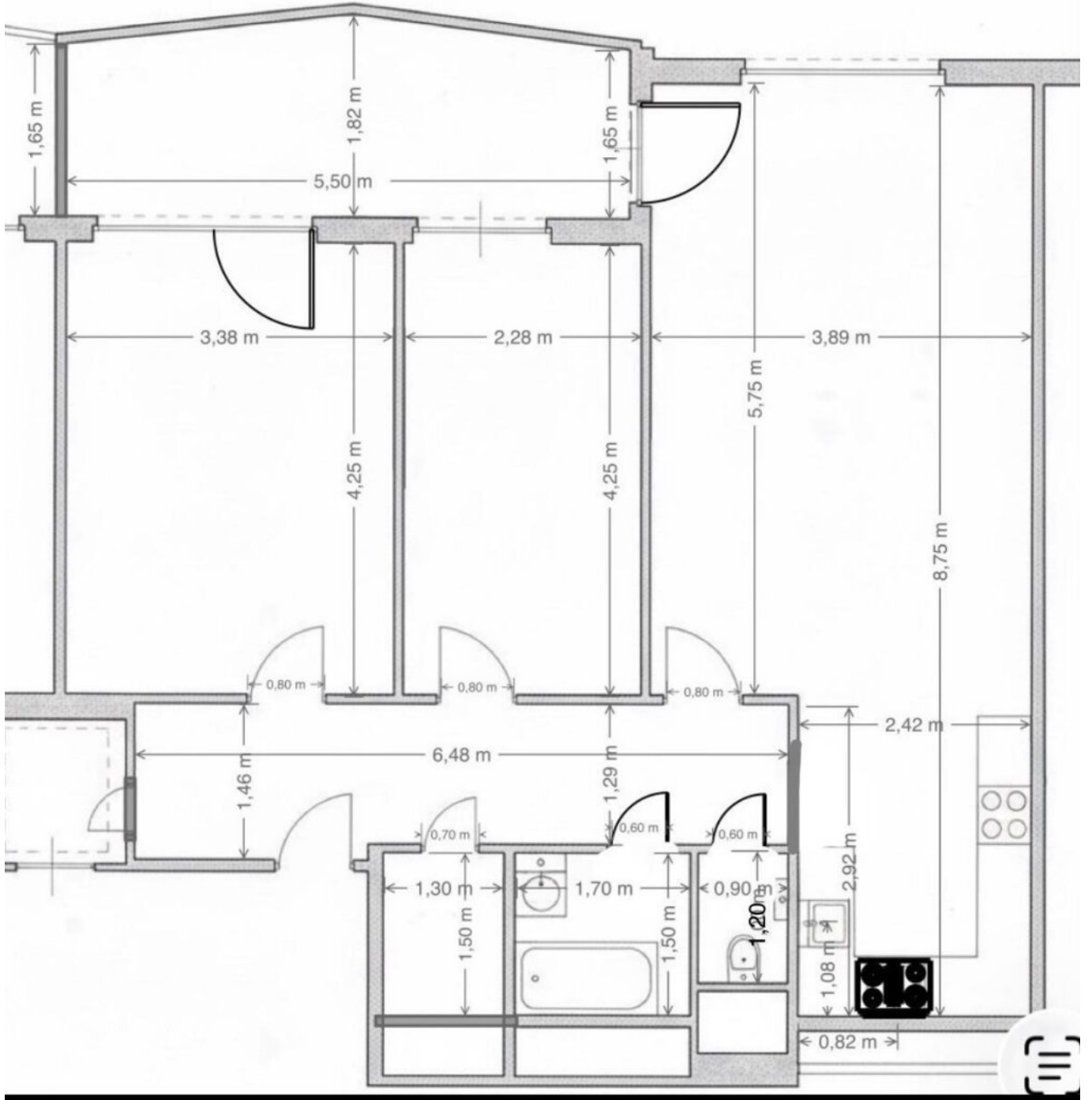
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

Etage: 3.Stock (Lift)

Loggia: 9 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche - Schlafzimmer - Kinder-/Arbeitszimmer - Abstellraum - Küche - Badezimmer - WC
- Vorraum

kurz Beschreibung:

Bj. 1971 - Renovierung 2026 - Böden: Parkett, Fliesen - Heizung: Fernwärme - Fenster:
Kunststoffisolierverglasung

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet auf großzügigen 67,8 m² Wohnfläche modernen Komfort und eine freundliche Atmosphäre – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Die Wohnung wurde kürzlich vollrenoviert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Der offene Wohn- und Kochbereich mit integrierter Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen eine elegante und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre. Die Loggia erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien, perfekt für entspannte Stunden oder den Morgenkaffee.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt die moderne Zentralheizung mit Fernwärme, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht den Alltag komfortabel und barrierefrei.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Buslinien bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt, und der nahegelegene Autobahnanschluss ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem Auto. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten bis hin zu Supermarkt und Bäckerei. So ist für Sie und Ihre Familie bestens gesorgt.

Die monatliche Miete beträgt 1.391,68 €, ein faires Angebot für diese top ausgestattete Wohnung in einer begehrten Lage Wiens.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im 22. Bezirk – modern, zentral und komfortabel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap