

**10 min walking distance to Vienna International Centre**



**Objektnummer: 1990/272**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien











## Objektbeschreibung

### **Modern möblierte 2 Zimmer Wohnung mit Balkon nahe Alte Donau und Vienna International Centre**

**An English description can be found below.**

Zur Vermietung gelangt eine modern möblierte und gepflegte 2 Zimmer Wohnung in ruhiger Wohnlage des 22. Bezirks. Die Wohnung befindet sich in der Wagramerstraße auf Höhe Nauschgasse und überzeugt durch ihre helle Raumaufteilung, den großzügigen Balkon mit schönem Grünblick sowie die unmittelbare Nähe zur Alten Donau.

**Das Vienna International Centre ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.**

Die Wohnung verfügt über **ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und besteht aus einem **Wohnzimmer mit Essbereich** und Ausgang auf den **Balkon**, einer separaten **Küche** mit Elektrogeräten, einem **Schlafzimmer**, **Badezimmer** mit Badewanne und **Waschmaschine**, separatem **WC** sowie **Vorraum**. Die Wohnung ist vollständig möbliert und sofort bezugsfertig.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur. Die Alte Donau, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an die A22 ist ausgezeichnet.

**In der monatlichen Miete sind Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Internet sowie eine allfällige Umsatzsteuer inkludiert.**

**Nicht inkludiert ist lediglich der Strom, welcher vom Mieter direkt anzumelden und zu bezahlen ist.**

Der Mietvertrag wird auf 36 Monate befristet abgeschlossen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

### English

### **Modern furnished 1 bedroom apartment with balcony near Alte Donau and the Vienna International Centre**

**The apartment is located approximately 10 minutes walking distance from the Vienna International Centre.**

This modern furnished and well maintained apartment is located in a quiet residential area of the 22nd district close to Alte Donau. The apartment is situated on Wagramerstraße near Nauschgasse and offers a bright layout, a spacious balcony with pleasant green views and very good infrastructure.

The apartment offers **approximately 48 m<sup>2</sup> of living space** and consists of a **living room with dining area** and access to the **balcony**, a separate **kitchen** with electrical appliances, one **bedroom**, **bathroom** with bathtub and **washing machine**, separate **toilet** and **entrance area**. The apartment is fully furnished and ready to move in immediately.

The location offers excellent infrastructure. Alte Donau, supermarkets, restaurants and public transport connections are all nearby. The connection to the A22 motorway is also very convenient.

The monthly rent includes operating costs, heating, hot water, internet and VAT if applicable.

Only electricity is not included and has to be registered and paid directly by the tenant.

The tenancy agreement is limited to 36 months.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap