

**Einziehen & wohlfühlen – voll möblierte
5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in bester Lage des 22.
Bezirks (Nähe VIC/UNO)**



Objektnummer: 1837/80

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schiffmühlenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,85 m ²
Nutzfläche:	95,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	1.895,58 €
Kaltmiete (netto)	1.513,50 €
Kaltmiete	1.721,89 €
Betriebskosten:	193,39 €
USt.:	173,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

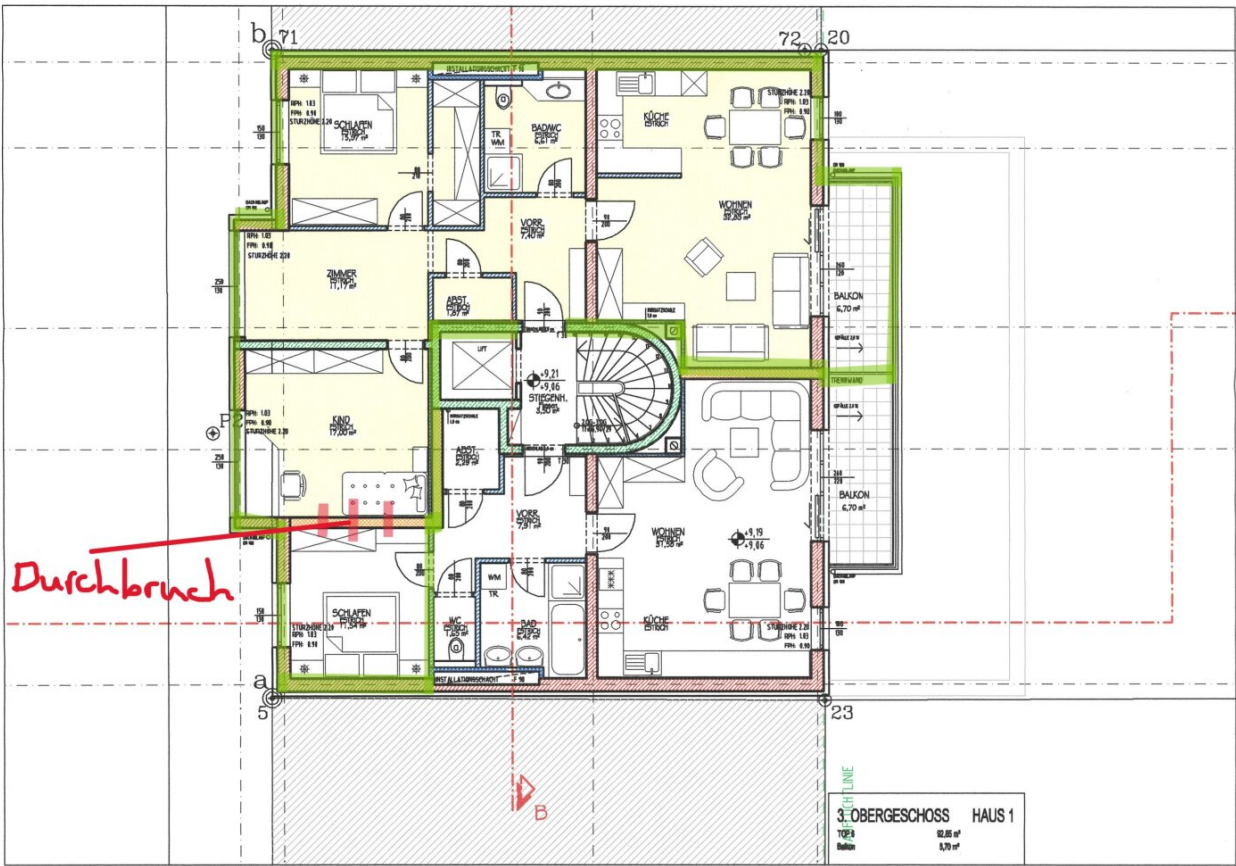












Objektbeschreibung

Nähe UNO und Alte Donau – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten 22. Bezirk

English Version below

In beehrter Lage von Kaisermühlen erwartet Sie diese gepflegte voll möblierte Mietwohnung, die mit **großzügigen Wohnflächen, einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre** überzeugt. Die **hellen Räume, der sonnige Außenbereich** und die bereits vorhandene Möblierung sorgen dafür, dass Sie sich vom ersten Tag an zuhause fühlen können – einfach einziehen und wohlfühlen. Ob für **Familien, Paare oder alle, die eine moderne Wohnung nahe am Wasser suchen** – diese Wohnung bietet den idealen Rahmen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Some of the furniture can be removed upon agreement.

HIGHLIGHTS:

- **92,85 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung**
- **4 helle Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Sonniger Südwestbalkon für entspannte Stunden im Freien**
- **Eigener Garagenstellplatz & Personenaufzug**
- **Familienfreundliche Lage mit hervorragender Infrastruktur**

Ein Zuhause zum Ankommen

Diese Wohnung überzeugt mit einem **großzügigen Wohngefühl** und einem Grundriss, der unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird. Die **vier Zimmer** (zwei Schlafzimmer, ein Bürozimmer, eine Wohnküche) bieten ausreichend Platz für **Wohnen, Arbeiten und Entspannen** – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Große Fensterflächen schaffen eine **helle und freundliche Atmosphäre**, während **hochwertige Parkett- und Fliesenböden** der Wohnung eine zeitlose Eleganz verleihen. Verbaut ist auch eine moderne Einbauküche.

Ein besonderes Highlight ist der **schöne Balkon** – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien, ein Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Auch in Sachen Komfort bleiben keine Wünsche offen: Der **Personenaufzug** bringt Sie bequem in den **2. Stock**, die **eigene Garage** sorgt für stressfreies Parken und das **Badezimmer mit Dusche sowie die separate Toilette** bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

HARD FACTS:

Miete inkl. Betriebskosten und USt.: **€ 1.895,58**

Monatliche Heizkosten (Akonto): **€ 139,57**

Monatliches Warmwasser (Akonto): **€ 54,84**

Monatliche Gesamtbelastung: **€ 2.090,-**

Kautio: 3 Monatsmieten

Wohnfläche: **92,85 m²**

Zimmer: **4 Zimmer**

Stockwerk: **2. Stock mit Lift**

Betriebskosten inkl. USt.: **€ 212,73**

Kellerabteil: **JA**

Garage: **inkludiert**

Balkon: **JA**

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer **gefragten Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk** und bietet die ideale Kombination aus **ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur**.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung – darunter **Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten**. Die Umgebung überzeugt durch kurze Wege und hohen Wohnkomfort im Alltag.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Mehrere **Busverbindungen** befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Zusätzlich ermöglicht die Nähe zum **Autobahnanschluss** maximale Flexibilität innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die **städtischen Komfort, gute Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität** harmonisch miteinander verbindet.

Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität:

Busverbindungen in unmittelbarer Nähe

Schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte

Kurze Wege zu Nahversorgung, Bildung und Freizeit

Autobahnanschluss rasch erreichbar

PROVISIONSFREI

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

ENGLISH VERSION

Near VIC and Alte Donau – Spacious 5-Room Apartment in the Popular 22nd District

Set in one of **Vienna's most sought-after residential areas near the Alte Donau and the Vienna International Centre (VIC)**, this well-maintained apartment offers the perfect balance between **urban convenience and relaxed living**. Generous living spaces, a thoughtful layout and bright interiors create a welcoming atmosphere with plenty of room to feel at home. The sunny outdoor area adds an extra touch of quality of life, making this apartment ideal for **families, couples, professionals or anyone looking to enjoy modern living in a prime location with excellent connectivity and recreational opportunities right nearby.**

Part of the furniture can be removed

HIGHLIGHTS:

- **92.85 m² of living space with an excellent layout**
- **4 bright and versatile rooms**
- **Sunny balcony**

- **Private garage parking**
- **Family-friendly location with excellent infrastructure**

A Home Designed for Comfortable Living

This apartment impresses with its **spacious atmosphere** and a layout that adapts perfectly to different lifestyles. The **5 generously sized rooms** provide ideal conditions for **living, working, and relaxing**.

Large windows create a **bright and welcoming ambiance**, while **high-quality parquet and tiled flooring** add timeless elegance throughout the property. The **central heating system** ensures pleasant temperatures all year round.

A true highlight is the **southwest-facing balcony** – the ideal place to enjoy sunny afternoons, relaxed mornings or pleasant evenings outdoors.

Comfort is a top priority here: A **modern elevator** takes you conveniently to the **2nd floor**, the **private garage** offers stress-free parking, and the **bathroom with shower together with a separate toilet** adds extra convenience to everyday life.

KEY FACTS:

Rent incl. operating costs: **€ 1,166.87**

Monthly heating advance payment: **€ 139.57**

Monthly hot water advance payment: **€ 54.84**

Total monthly cost: **€ 2,090**

Deposit: 3 months rent

Living area: **92.85 m²**

Rooms: **5 rooms**

Floor: **2nd floor with elevator**

Operating costs incl. VAT: **€ 212.73**

Storage unit: **YES**

Garage: **included**

Balcony: **YES**

Location:

Situated in a **highly sought-after residential area of Vienna's 22nd district**, this apartment combines **peaceful surroundings with excellent infrastructure**.

All daily necessities are within easy reach, including **supermarkets, bakeries, doctors, pharmacies, schools and kindergartens**, making everyday life comfortable and convenient.

Public transport connections are excellent with **multiple nearby bus lines** providing quick access to major transport hubs across Vienna. Additionally, the nearby **motorway connection** ensures maximum flexibility for commuting and travelling.

Enjoy living in an area that perfectly combines **urban convenience, accessibility and quality of life**.

Excellent connectivity:

Nearby bus connections

Fast access to important transport hubs

Short distances to shopping and leisure facilities

Quick access to motorway connections

NO COMMISSION

Mr. **Lucas Taufer** will be happy to assist you with any questions and arrange a personal viewing. You can reach him at **+43 664 3585085**. He will also gladly support you in finding a suitable financing solution.

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://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap