

**WOHNEN ZWISCHEN AUGARTEN UND DONAUINSEL -  
DG-WOHNUNG MIT TERRASSE - AB JULI 2026**



**Objektnummer: 2479**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.084,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	791,31 €
<b>Kaltmiete</b>	986,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,35 €
<b>USt.:</b>	98,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

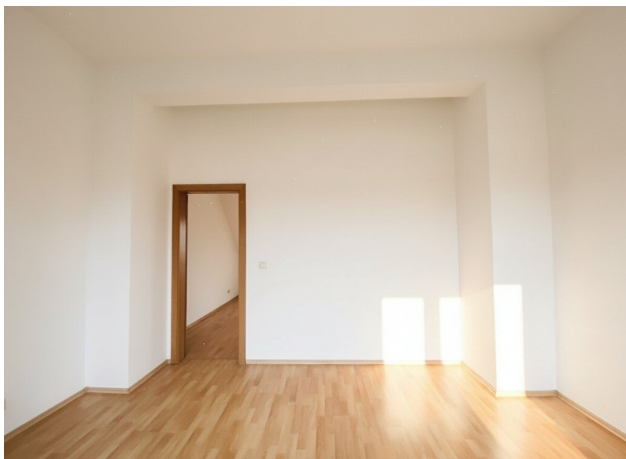
## Ihr Ansprechpartner

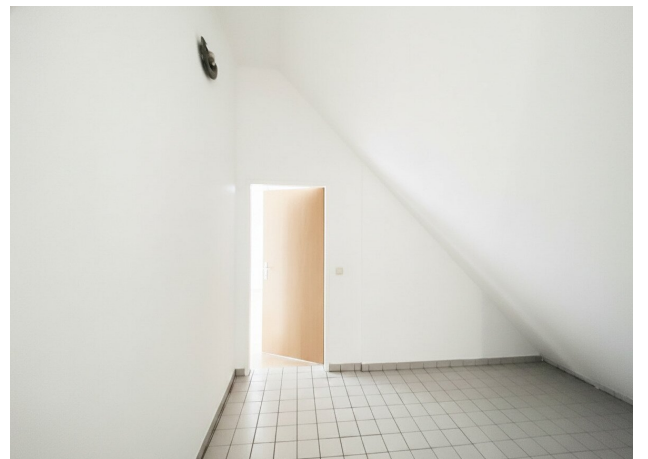
**Mag. Sabine Klein**

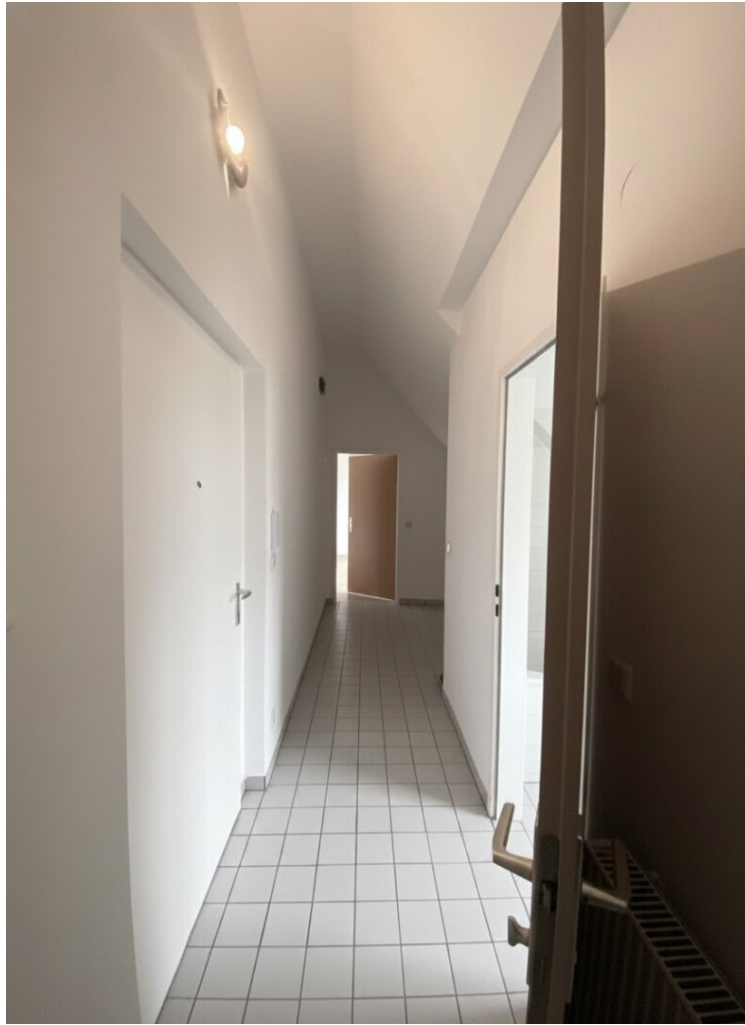
Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

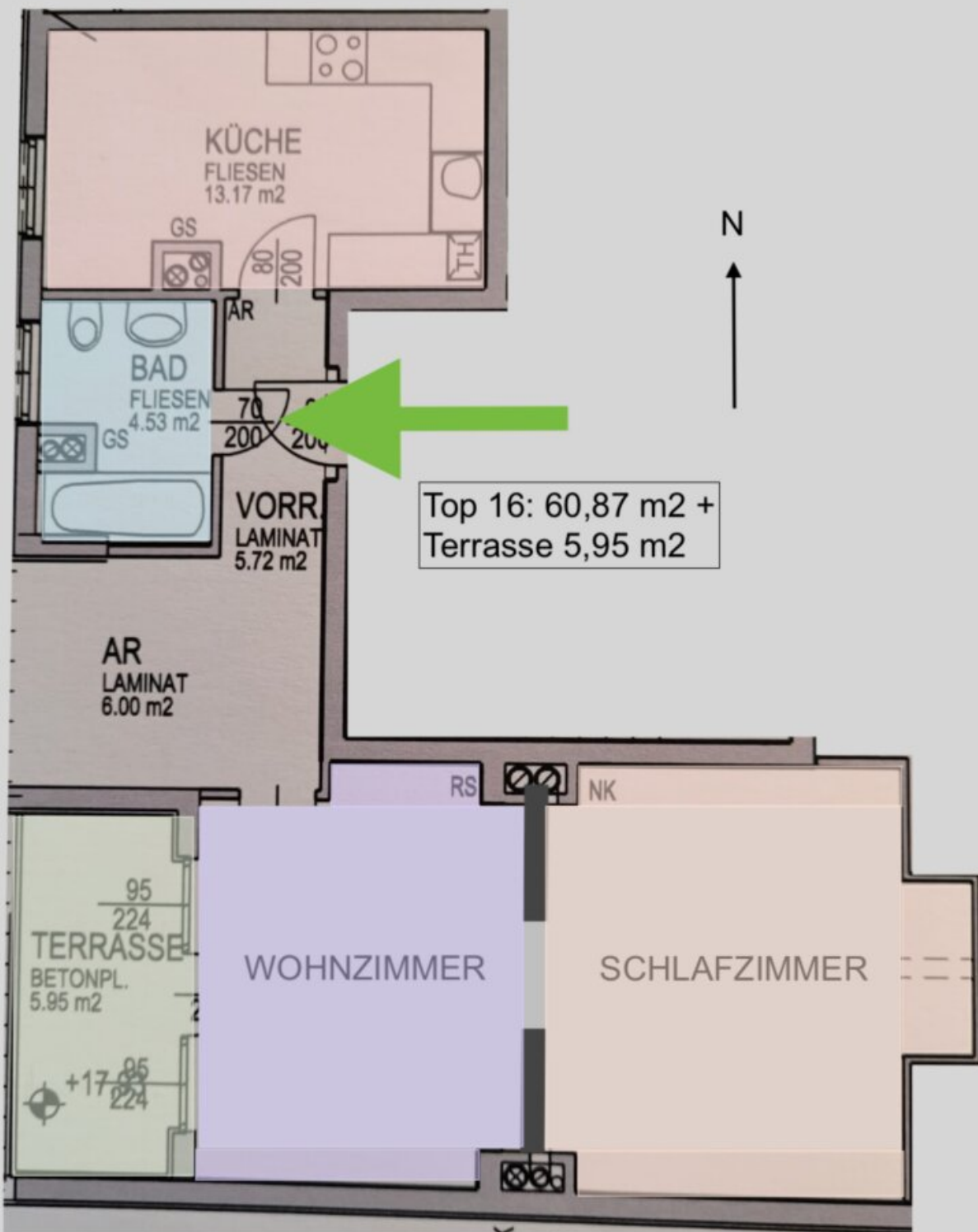
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Top 16: 60,87 m² +  
Terrasse 5,95 m²

# Objektbeschreibung

## WOHNEN ZWISCHEN AUGARTEN UND DONAUINSEL

Willkommen in einer charmanten Dachgeschosswohnung im Herzen des 20. Wiener Gemeindebezirks. Diese attraktive Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Freizeitqualität. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu beliebten Erholungsgebieten wie dem Augarten und der Donauinsel. Direkt vor dem Haus verläuft zudem ein Fahrradweg, der schnelle und sichere Verbindungen durch die Stadt ermöglicht.

Es wird ein Mieter ab sofort gesucht.

### RAUMAUFTeilUNG

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Terrasse (Westen)
- Schlafzimmer (Osten)
- Bad mit Dusche und WC

### AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Gastherme
- Laminatboden und Fliesen

- Gegensprechanlage

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Nordwestbahnstraße zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen im 20. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und grünen Rückzugsorten.

Nur wenige Minuten entfernt lädt der weitläufige Augarten zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Grünen ein. Die nahegelegene Donauinsel bietet zusätzlich ein einzigartiges Freizeitangebot mit Laufstrecken, Radwegen, Badeplätzen und Gastronomie.

Dank des Fahrradwegs direkt vor dem Haus gelangen Sie bequem und nachhaltig in die Innenstadt oder entlang des Donaukanals. Auch öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorger befinden sich in komfortabler Reichweite.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- U6-Station: Dresdner Straße

## **RESÜMEE**

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Dachgeschosslage und eine angenehme Atmosphäre. Die kleine Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Ort für den Morgenkaffee oder entspannte Sommerabende über den Dächern Wiens.

## **WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap