

## **Außergewöhnlich helle 3-Zimmer-Wohnung mit variabler Raumaufteilung nahe Mühlwasser**



**Objektnummer: 146239**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,22
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	852,63 €
<b>Kaltmiete</b>	1.081,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,19 €
<b>USt.:</b>	108,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

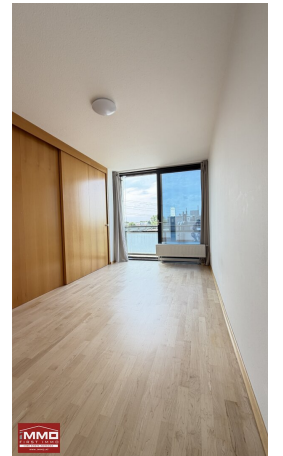
**Mario Kosa**

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

H +43 664 100 03 24

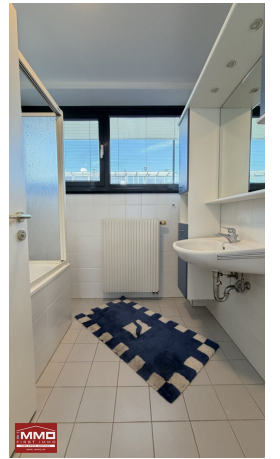
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

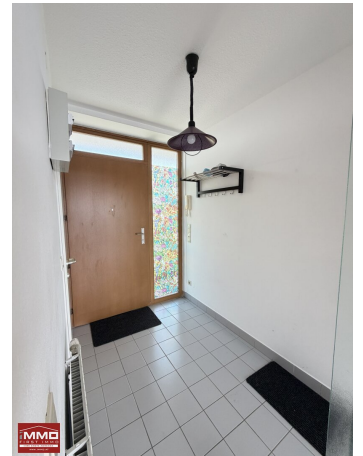














## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock einer architektonisch ansprechend gestalteten Wohnhausanlage überzeugt durch ihre außergewöhnliche Helligkeit, eine flexible Raumgestaltung und ihre attraktive Lage im Grünen des 22. Bezirks.

Großzügige, nahezu bodentiefe Fensterflächen sorgen gemeinsam mit der südseitigen Ausrichtung für ein angenehmes Wohnambiente und lichtdurchflutete Räume. Die integrierten Putzbalkone erweitern das Raumgefühl zusätzlich und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist das durchdachte Wohnkonzept mit verschiebbaren Trennwänden, die eine individuelle Nutzung der Wohnbereiche ermöglichen. Ob offenes Wohnen, Homeoffice oder klassische Raumaufteilung – die Wohnung passt sich flexibel den persönlichen Bedürfnissen an.

Zusätzlich schafft eine elegante Glasschiebetür zwischen Vorraum und Wohnbereich eine moderne Atmosphäre und sorgt gleichzeitig für eine optische Trennung der Räume, ohne auf Helligkeit und Offenheit zu verzichten.

Auf rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, eine separate Küche, Badezimmer, WC sowie ausreichend Stauraum.

### Ausstattung

- Südseitige Ausrichtung
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Französische Balkone
- Flexible Raumaufteilung durch verschiebbare Trennwände
- Glasschiebetür zwischen Vorraum und Wohnbereich
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Elektrisch steuerbare Jalousien
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Kellerabteil
- Lift im Haus
- Gemeinschaftliche Waschküche

## **Wohnhaus**

Die Wohnhausanlage wurde 1997 errichtet und zeichnet sich durch ihre besondere Architektur sowie die ruhige Wohnatmosphäre aus. Über den Lift gelangen Sie bequem in sämtliche Etagen sowie in den Kellerbereich mit eigenem Kellerabteil und allgemeiner Waschküche.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage zwischen Mühlwasser und Donauspital. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Mühlwasser sowie zahlreiche Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßenbahnlinie 25, die Buslinien 92A und 93A sowie die U2-Station Donauspital. Auch die Erzherzog-Karl-Straße gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit dem Auto.

Ein ausführlicher Lagebericht steht bei Interesse für Sie zur Verfügung.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Kosa jederzeit gerne unter [mk@1mmo.at](mailto:mk@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Lagebericht etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap