

**Großzügige 4-Zi Wohnung mit Garten & 2 Terrassen in
U-Bahn-Nähe - Vollmöbliert!**



Objektnummer: 299538

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Adresse | Donaufelder Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 110,85 m ² |
| Gesamtfläche: | 110,85 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Gesamtmiete | 2.990,00 € |
| Kaltemiete (netto) | 2.341,76 € |
| Kaltemiete | 2.727,27 € |
| Betriebskosten: | 307,27 € |
| Heizkosten: | 232,00 € |
| USt.: | 30,73 € |
| Provisionsangabe: | |

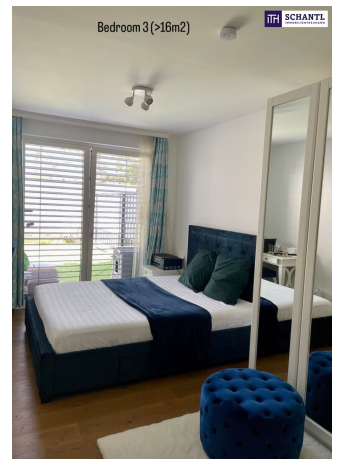
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

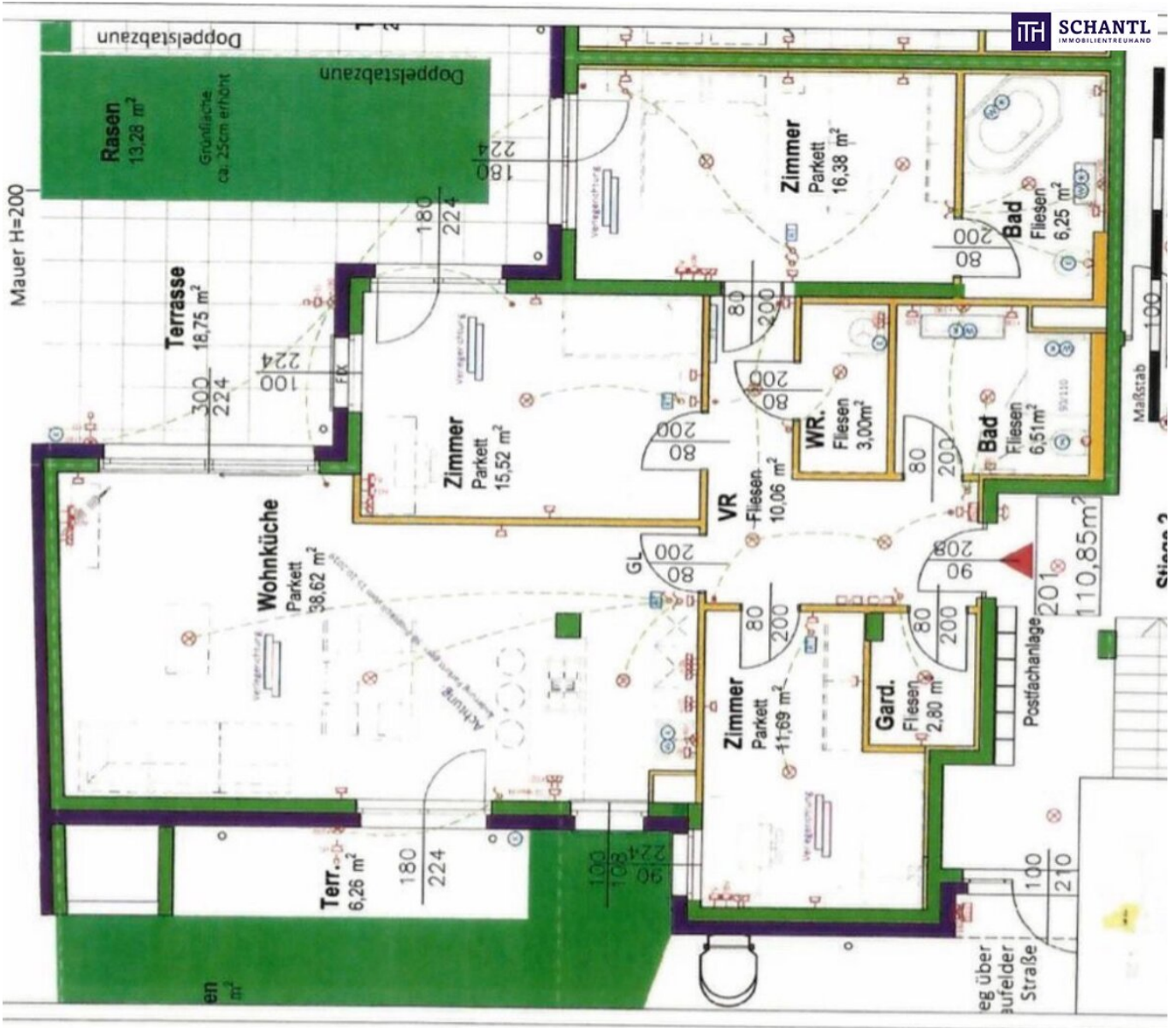












Mauer H=200

Stiege 2

Maßstab 1:100

Leg über
auf der
Straße

Doppelstabau

Terr. 6,26 m²

Wohnküche
Parkett
38,62 m²

Zimmer
Parkett
15,52 m²

Zimmer
Parkett
16,38 m²

Bad
Fliesen
6,25 m²

Bad
Fliesen
6,51 m²

WR.
Fliesen
3,00 m²

VR
Fliesen
10,06 m²

Zimmer
Parkett
11,69 m²

Gard.
Fliesen
2,80 m²

Postfachanlage
201
110,85 m²

Rasen
13,28 m²
Grünfläche
ca. 25cm erhöht

Terrasse
18,75 m²

en
m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet auf beeindruckenden 110,85 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie oder Menschen, die Wert auf Komfort und Raum legen.

Mit insgesamt 4 bestens geschnittenen Zimmern erleben Sie hier ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Besonders hervorzuheben sind die zwei hellen Badezimmer, die den morgendlichen Ablauf für alle Bewohner erleichtern, sowie die zwei getrennten WCs, die zusätzlichen Komfort garantieren.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der an lauen Sommerabenden zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zudem verfügen Sie über zwei großzügige Terrassen, die Ihnen zusätzlichen Raum für Erholung, Gartenparty oder einfach nur zum Entspannen bieten.

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet!

Die Lage kann kaum besser sein: Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und einem nahegelegenen Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. Egal ob Arbeit, Freizeit oder Studium – alles ist bestens erreichbar.

Auch die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung verbindet großzügigen Wohnraum mit einer ausgezeichneten Lage und einer perfekten Infrastruktur. Ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Lebensqualität in einer der begehrtesten Gegenden Wiens legen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause im 22. Bezirk wartet auf Sie.

Pauschalmiete: EUR 2.990,- inkl. Warmwasser, Heizung, Strom, Internet, GIS

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 <2.500m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap