

## Traumhafte 1,5 Zimmer Wohnung in hervorragender Lage mit Innenhofblick!



Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel

**Objektnummer: 141/85885**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	586,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,32 €
<b>USt.:</b>	71,82 €

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

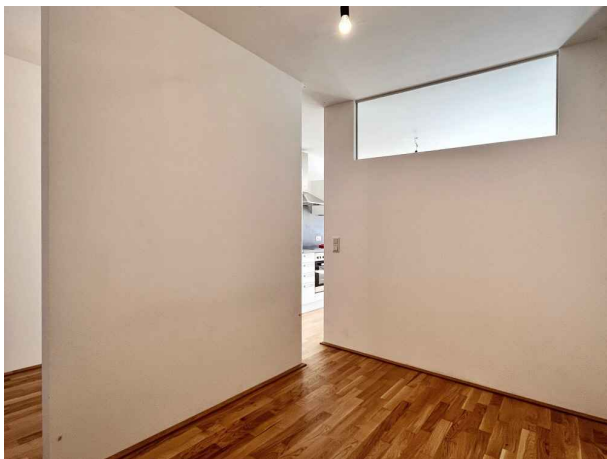
Rustler Immobilientreuhand

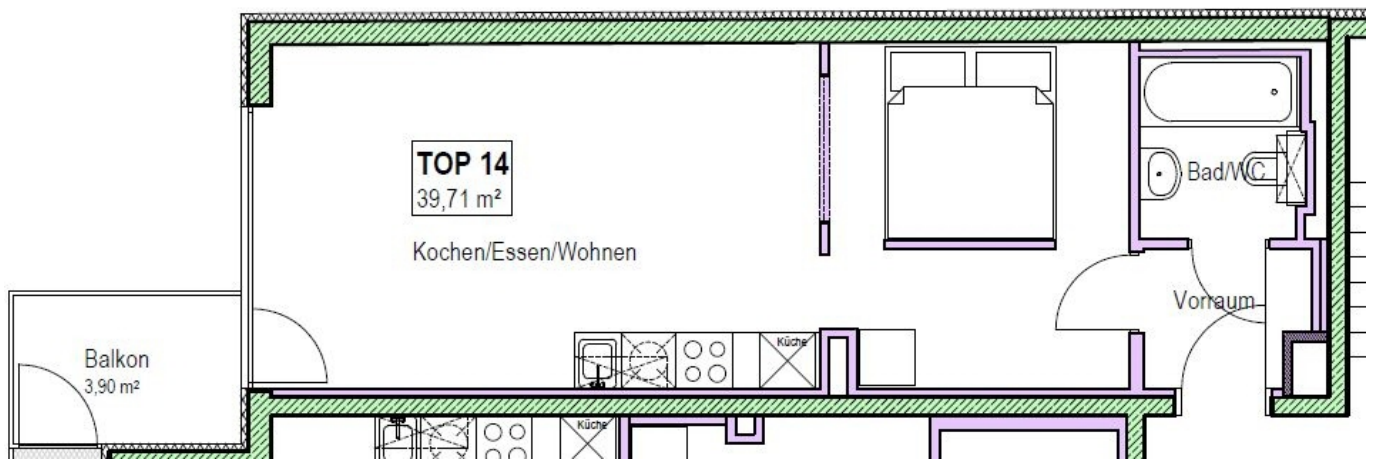
T +43 1 894 97 49682

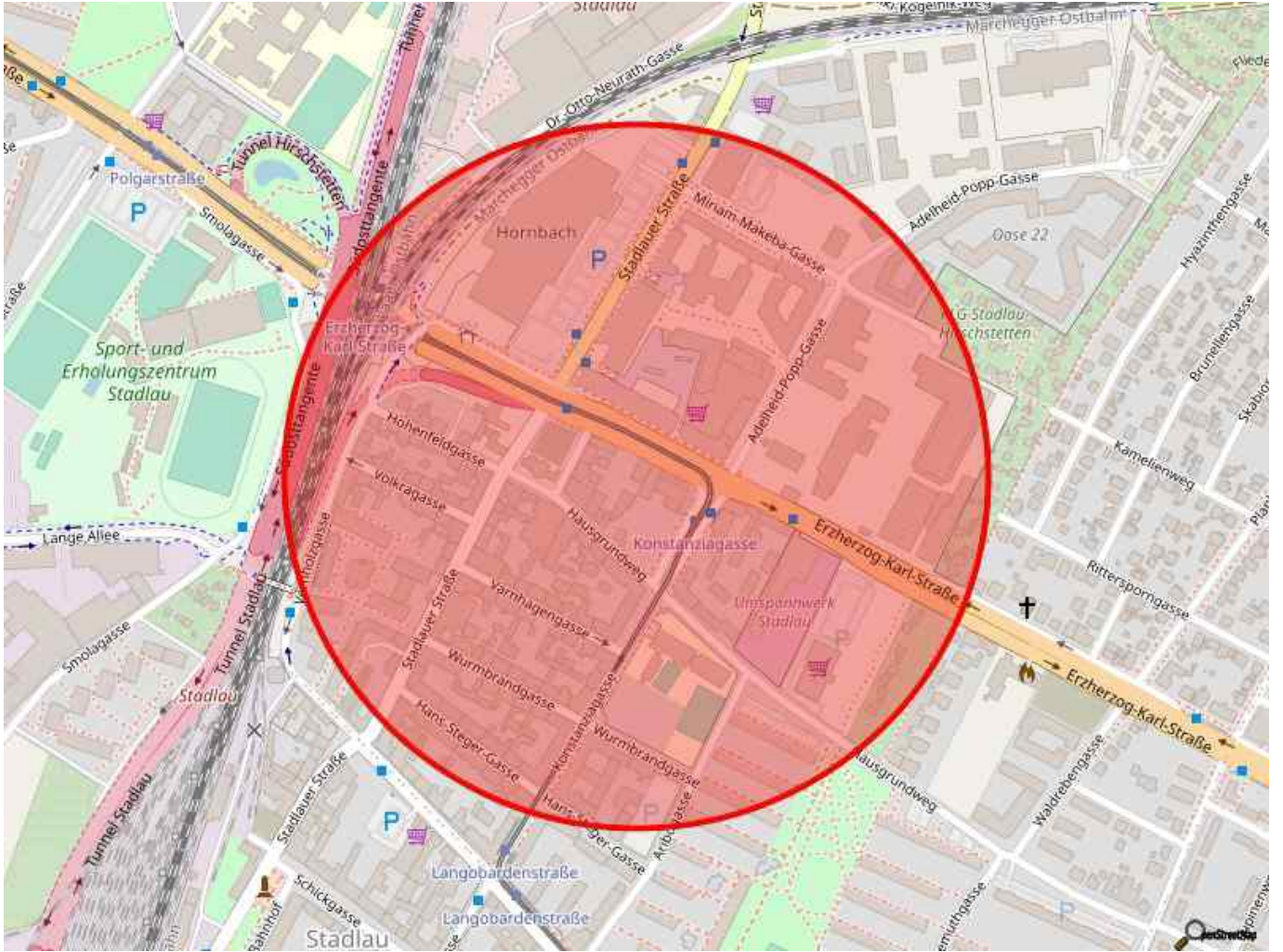
H +43 676 834 34 682

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









## Objektbeschreibung

### Beschreibung:

Die Donaustadt wird immer beliebter! In sensationeller Lage, eingebettet zwischen Kagran und dem Mühlwasser, nahe dem SMZ-Ost, und doch nur 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, gelangt eine wunderschöne 1,5-Zimmer Wohnung zur Miete. Durch die durchdachte Raumaufteilung und die offenen Fenster wird diese kleine Wohnung sehr großflächig und bietet genügend Sonnenlicht. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, auf welchem Sie durch die Süd-westliche Ausrichtung auch Abends die letzten Sonnenstrahlen genießen können.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist wie folgt aufteilt:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafnische
- Wannenbad
- Balkon

### Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche
- Parkettboden inkl. Fußbodenheizung
- Außenjalousien
- Möglichkeit der Anmietung eines Garagenstellplatzes

### Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 53,37kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Endenergiebedarf (EEB): 41,08 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzklasse: B

### Lage:

Das Objekt verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur. Zahlreiche Buslinien (26A, 86A, 87A,

95A, 96A) sowie die Straßenbahnlinie 25 befinden sich fast direkt vor der Haustüre.

Mit dem Bus und der Straßenbahn gelangen Sie in kürzester Zeit direkt zur U1-Station

"Kagran" und zur U2-

Station "Aspernstraße" sowie U2-Station "Stadlau". Der Bahnhof "Erzherzog-Karl-Straße" ist fußläufig in ca. 5

Minuten erreichbar.

Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe:

- Hofer: ca. 5 Gehminuten entfernt
- Billa Plus: direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, 2 Minuten entfernt
- Hornbach: ca. 4 Gehminuten entfernt
- Bauhaus: ca. 9 Minuten mit dem Bus 95A entfernt



- Donauzentrum: ca. 13 Minuten mit dem 26A oder Straßenbahnlinie 25 entfernt
- Gewerbepark Stadlau: ca. 12 Minuten mit dem Bus 87A entfernt
- Das SMZ-Ost erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.