

**An der Alten Donau mit 2 Balkonen, perfekte Maisonette
mit 3 Zimmern**



Objektnummer: 11203

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,89 m ²
Nutzfläche:	116,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.629,33 €
Kaltmiete	2.271,48 €
Betriebskosten:	281,06 €
Heizkosten:	109,89 €
USt.:	208,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

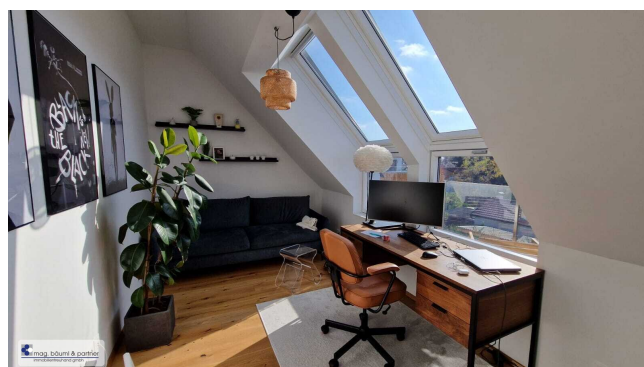
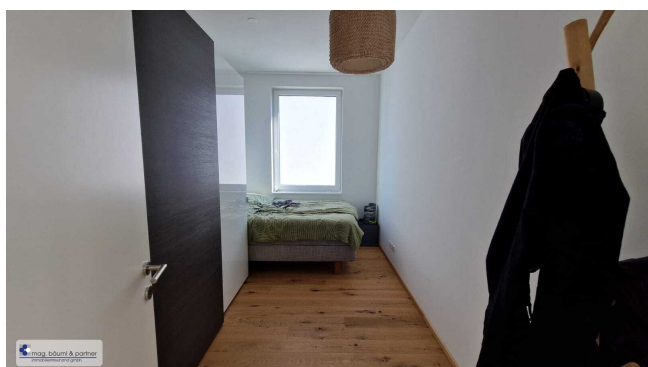
Ihr Ansprechpartner

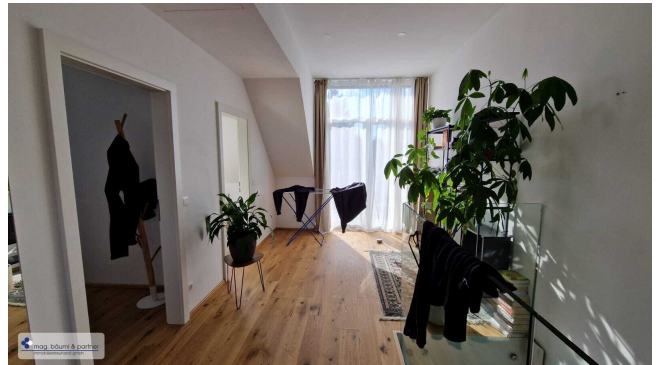
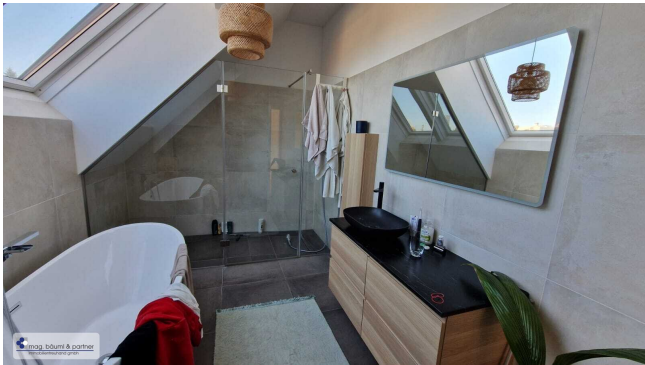


Brigitte Müller

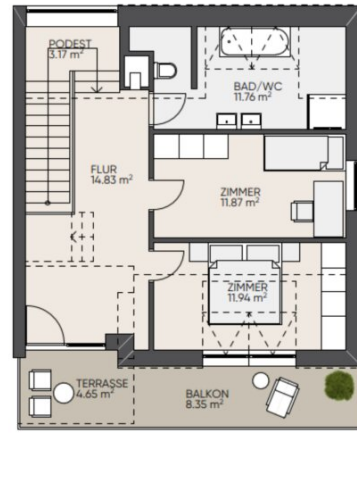
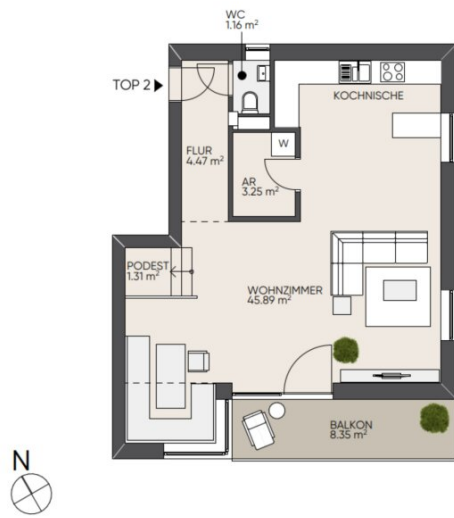
Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH











Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- 3 Zimmerwohnung mit 109,89 m² Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, alle Nebenräume
- 2 Terrassen mit angenehmer Größe
- Ideale Architektur um und perfekt eingerichtet zu sein
- Nolte Küche mit allen Geräten vorhanden mit Fenster
- Eichenparkett mit effizienter Fussbodenheizung
- Heizung/ Kühlung -Warmwasser durch Akkonto inkludiert
- "Badesalon" mit freistehender Badewanne und WALKIN Dusche
- Wohnraumkühlung über die Sole - Wasser Wärmepumpe
- Genialer Ausblick auf die Skyline mit DCI Tower ...
- Höchster Freizeitwert durch Alte Donau und neue Donau
- Inklusivmiete: € 2.590,- (**inkl. Akkonto für BK, Heizung, Kühlung und Warmwasser**)

Lage:

In der Nähe zum Erholungsgebiet Alte Donau, mit Strandcafe, Bootshaus und Donauzentrum

Beschreibung.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss in einer kleinen Anlage mit 2 Stiegen. Durch ein helles Stiegenhaus geht es in das erste Obergeschoss- wo 2 Wohnungen sind . Durch einen Vorraum in die Wohnküche , die ideal aufgeteilt ist in einen abgetrennten grosszügigen Kochbereich mit Insel lösung und Fenster. Eine Nolte Markenküche mit vielen Raffinessen- wurde eingebaut. Eine Nische für einen Esstisch mit Blick ins Grüne ist vorhanden ebenso der Ausgang auf einen grosszügigen Balkon, um die nächtliche Skyline zu geniessen.

Gäste WC und ein Abstellraum sind hier ebenfalls selbstverständlich. Über eine Holzterappe erreicht man die privaten Schlafbereiche und das großzügige Badezimmer mit freistehender Badewanne, Walkindusche und einem zusätzlichen WC.

Es wurde ein gemütlicher kleiner Platz vor den Schlafräumen gestaltet - wo ein Sofa ausreichend Platz findet oder ein Homeoffice untergebracht werden kann und der zweite Balkon ist ebenfalls hierrüber zu erreichen. Elektrische Aussenrollos sind selbstverständlich.

Fussbodenheizung - kostengünstig und als Akkonto bereits in der Miete enthalten. Bei der Errichtung wurde den heissen Sommern bereits vorausgedacht und es gibt eine Wohnraumkühlung die ebenfalls über die Sole - Wasserwärmepumpe erfolgt. Kellerabteil vorhanden und Parkplatz in der Hausgarage kann bei Bedarf angemietet werden.

Eine Wohnung für Ruhe suchende und selbst ruhigen Menschen.Sportbegeistert, die gerne kochen und Balkongärtnern.

Miete: € 2.590,-- (inklusive Akkonto für BK, Heizung, Kühlung, Warmwasser) monatlich

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap