

Heimkommen- ankommen.... Ruhe, XXL Terrasse und Fernblick inklusive!



Objektnummer: 12383

Eine Immobilie von Immobilienas Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Nutzfläche:	76,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	883,60 €
Kaltmiete	1.034,87 €
Betriebskosten:	151,27 €
USt.:	15,13 €
Provisionsangabe:	

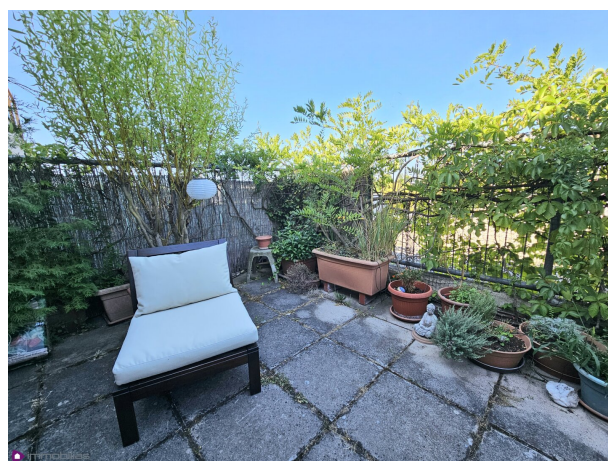
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

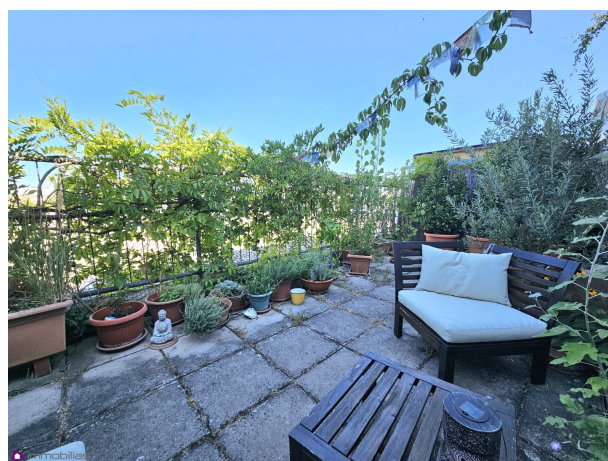
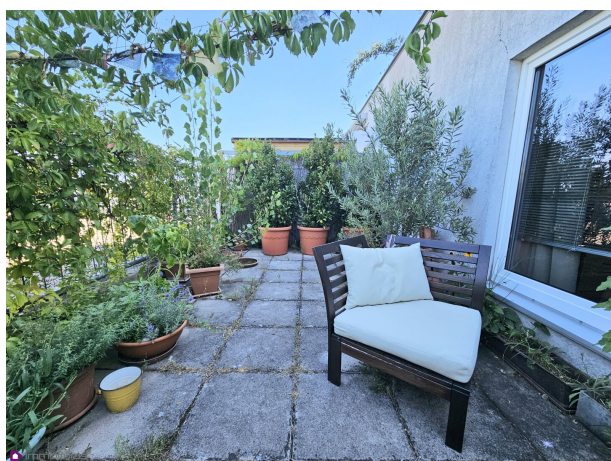
Ihr Ansprechpartner

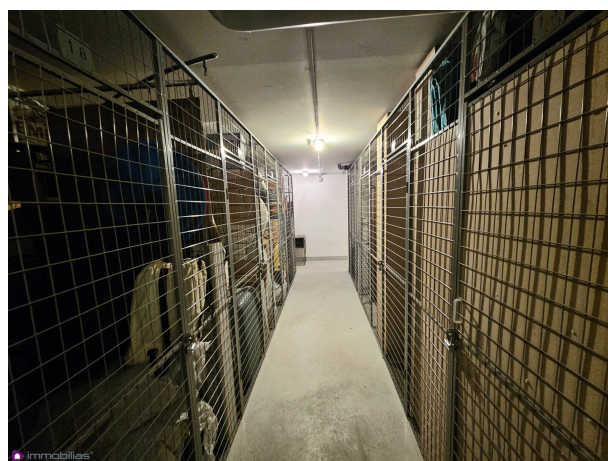
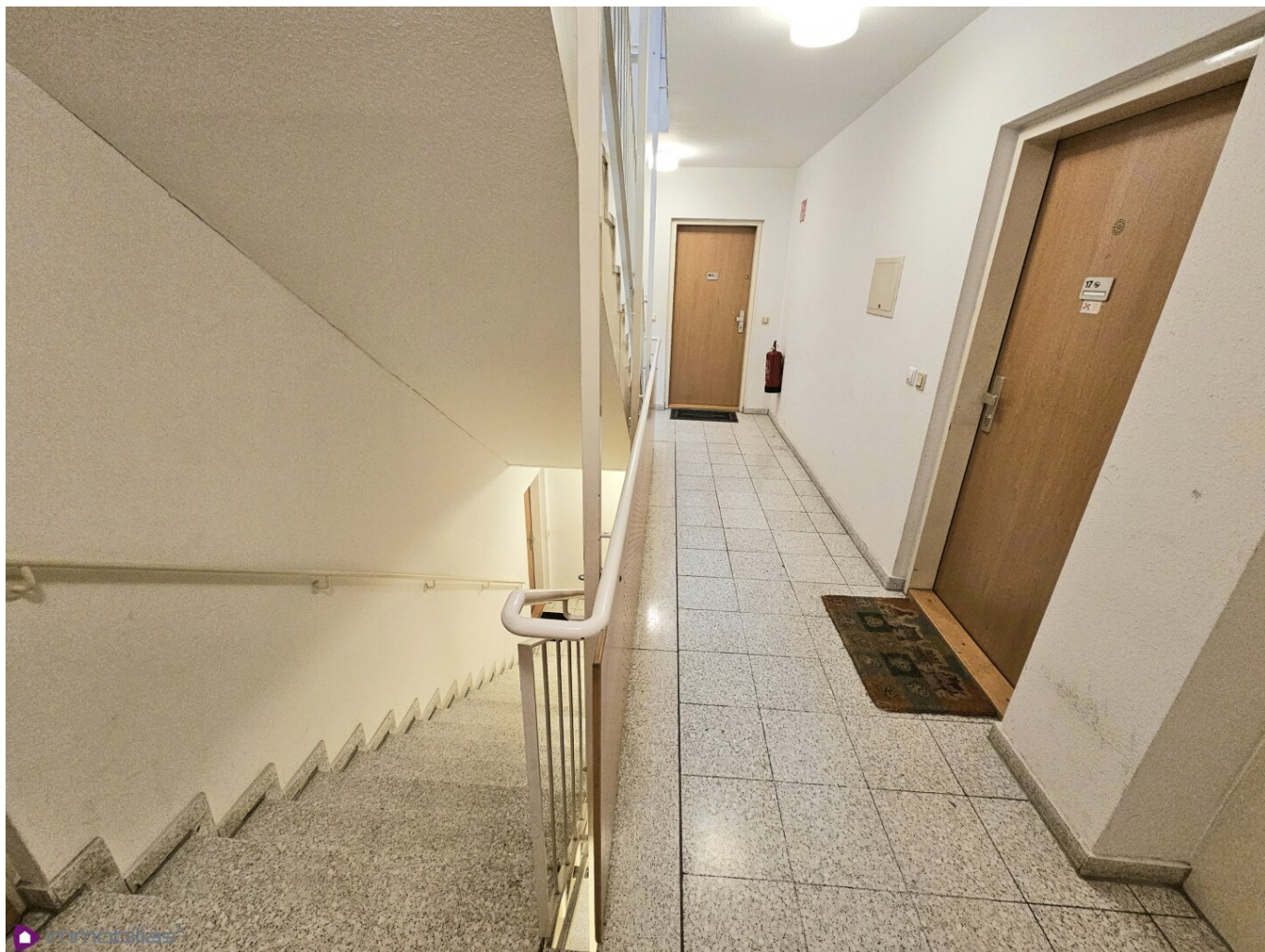


Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.







The architectural floor plan shows a residential unit with the following features:

- EINZELWOHNRAUM**: A large living area measuring 35.48 qm.
- BAD+WC**: A bathroom and toilet area measuring 5.64 qm.
- VORR**: A storage room measuring 2.78 qm.
- AR**: A small room or closet measuring 3.97 qm.
- TERRASSE**: An outdoor terrace measuring 23.35 qm.
- AUSSP DE**: An external staircase measuring 30/30/10.
- VERZUG**: A balcony or veranda measuring 1.54 m².

The plan also includes numerous dimensions for walls, windows, and furniture placement, as well as technical specifications like door types (e.g., PH 60cm, HKH=60cm) and structural elements (e.g., STURZ=15cm). The overall layout is detailed with room numbers and specific measurements for each section.

Objektbeschreibung

Ideal für alle, die Ruhe und Entspannung suchen...

Es handelt sich um eine loftartig angelegte, südwestlich ausgerichtete Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in der bekannten Thonetgasse. Großzügige Fensterflächen sind allesamt Richtung Terrasse ausgerichtet. Von dieser aus bietet sich ein Fernblick bis zum Kahlenberg/ Leopoldsberg.

Die Wohnung wird aktuell geräumt- aus diesem Grund werden KI gestützte Bilder zur Veranschaulichung des leeren Zustandes genutzt.

Raumaufteilung aktuell, ca 52,87 m² Wohnfläche:

Vorzimmer, ca 6,78 m²

Wohn- Schlafrum, ca 35,48 m², mit Ausgang auf die Süd/ Westterrasse, ca 23,95 m²

Bad mit Wanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster, ca 6,64 m²

Abstellraum, ca 3,97 m²

Kellerabteil im Gebäude

Durch das Einziehen einer Trennwand kann ein zweites Zimmer geschaffen werden.

Ein Parkplatz im Gebäude kann optional angemietet werden: €37,84.-/ mtl

Miete brutto inkl BK und Ust: € 1 050.-

Wichtig:

Heizung/ Warmwasser (Fernwärme), Strom, Haushaltsversicherung und die OBS Abgabe sind separat vom Mieter zu begleichen.

Eine Maximalbelegung mit zwei Personen wird angestrebt.

Hunde sind nicht erlaubt. Katzen und andere Haustiere sind möglich.

Bezug: voraussichtlich September/ Oktober 2026

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Im Gebäude stehen eine großzügige Waschküche und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

E: office@immobillas.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobillas.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobillas-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobillas-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap