

Exklusive Maisonettewohnung mit Garten, Terrasse, Smart Home & E-Ladestation in 1220 Wien



Objektnummer: 19432

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

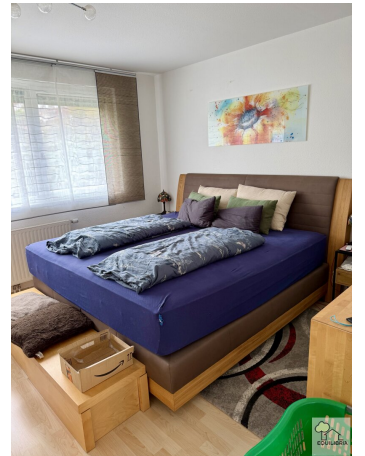
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.201,00 €
Kaltmiete (netto)	1.818,14 €
Kaltmiete	2.000,91 €
Betriebskosten:	182,77 €
USt.:	200,09 €
Provisionsangabe:	

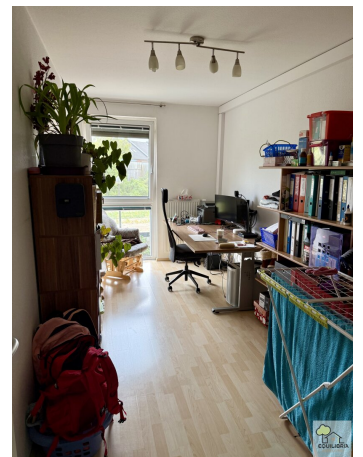
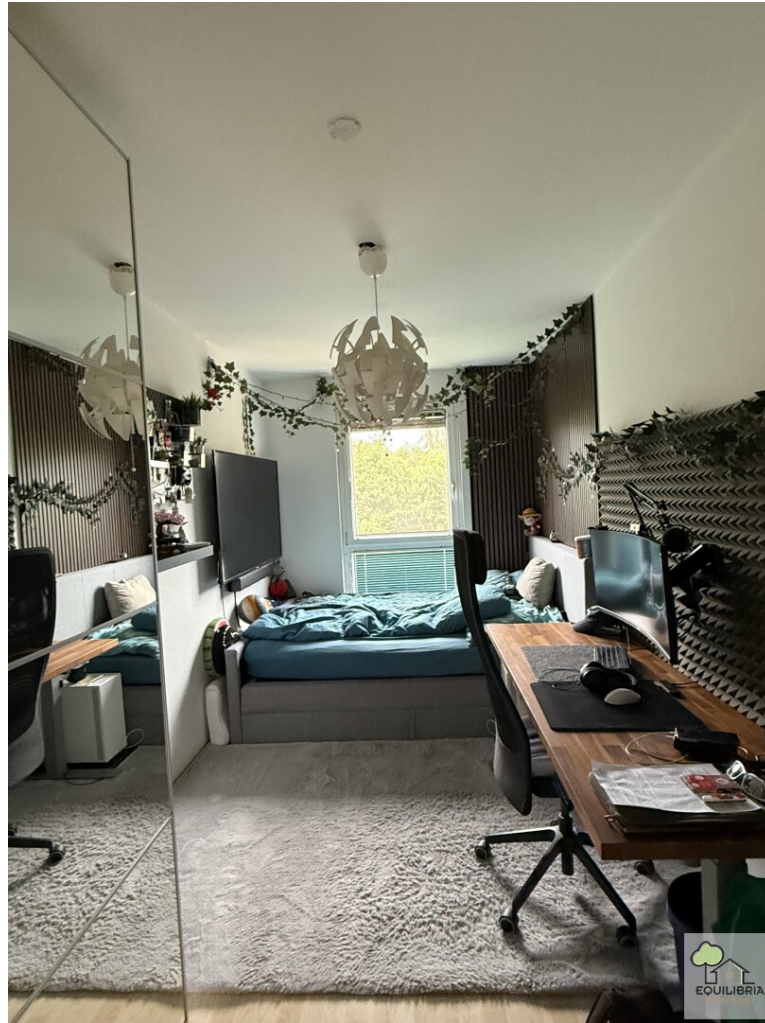
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

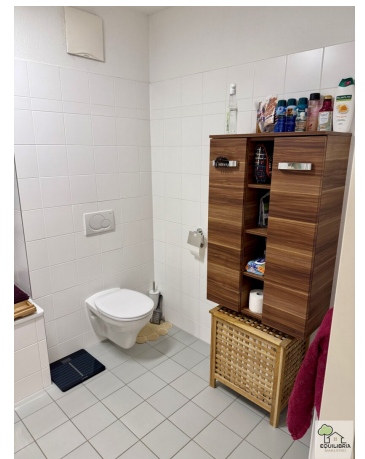
Ihr Ansprechpartner



Ihr equilibria Team

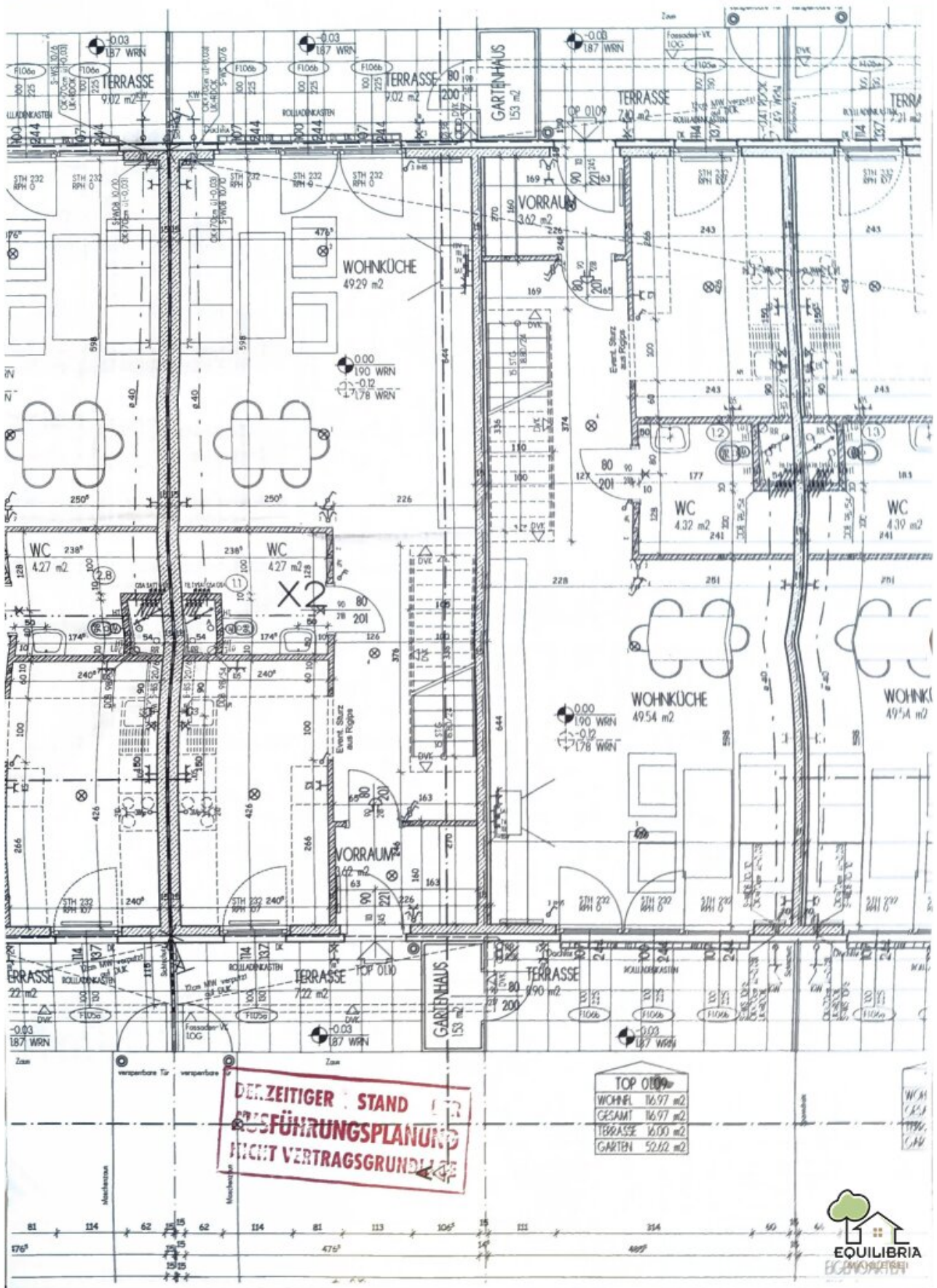












Objektbeschreibung

Diese hochwertige Maisonettewohnung mit ca. 116 m² Wohnfläche vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und intelligente Haustechnik in einer ruhigen Wohnlage der Donaustadt.

Highlights der Wohnung

- Wohnfläche: 116 m²
- Eigengarten: ca. 50 m²
- Terrasse
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Geräumiges Vorzimmer
- Garagenplatz inklusive
- Wallbox für E-Mobilität
- Kellerabteil
- zusätzlicher großer Gemeinschaftsgarten

- 2 Fahrradabstellräume

Modernes Smart Home

Die Wohnung ist mit einem komfortablen Smart-Home-System ausgestattet. Folgende Funktionen können bequem per Smartphone oder Tablet gesteuert werden:

- Elektronisches Türschloss
- Elektrische Rollläden
- Heizungssteuerung
- Klimaanlage
- Licht

So genießen Sie maximalen Wohnkomfort, erhöhte Sicherheit und eine energieeffiziente Steuerung Ihres Zuhauses, auch von unterwegs.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Am Krautgarten 30, 1220 Wien, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in der Donaustadt. Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. [\[wien.aufstadtplan.de\]](http://wien.aufstadtplan.de), [\[geo-explorer.at\]](http://geo-explorer.at)

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung:

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Ärzte und Apotheken

- Restaurants und Cafés
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Attraktive Grün- und Erholungsflächen
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Wiener Radwegenetz [\[wien.gv.at\]](http://wien.gv.at), [\[geo-explorer.at\]](http://geo-explorer.at)

Die Donaustadt zählt zu den gefragtesten Wohnbezirken Wiens und bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grünraum und gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. [\[wien.gv.at\]](http://wien.gv.at)

Auf einen Blick

? 116 m² Wohnfläche ? 50 m² Eigengarten ? Terrasse ? 3 Schlafzimmer ? 2 Badezimmer ? Smart Home (Licht, Türschloss, Rollläden, Heizung & Klimaanlage per App steuerbar) ? Garagenplatz mit Wallbox ? Ruhige, familienfreundliche Lage ? Mietbeginn: 01.12.2026

Diese moderne Maisonettewohnung bietet die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum, privatem Garten, innovativer Smart-Home-Technologie und hervorragender Infrastruktur. Ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap