

**Direkt am Wasser: möblierte 2-Zimmer-Wohnung nahe
UNO City & U1 Alte Donau/Kagran**



Objektnummer: 2153/216

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	811,67 €
Kaltmiete	904,54 €
Betriebskosten:	92,87 €
USt.:	90,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

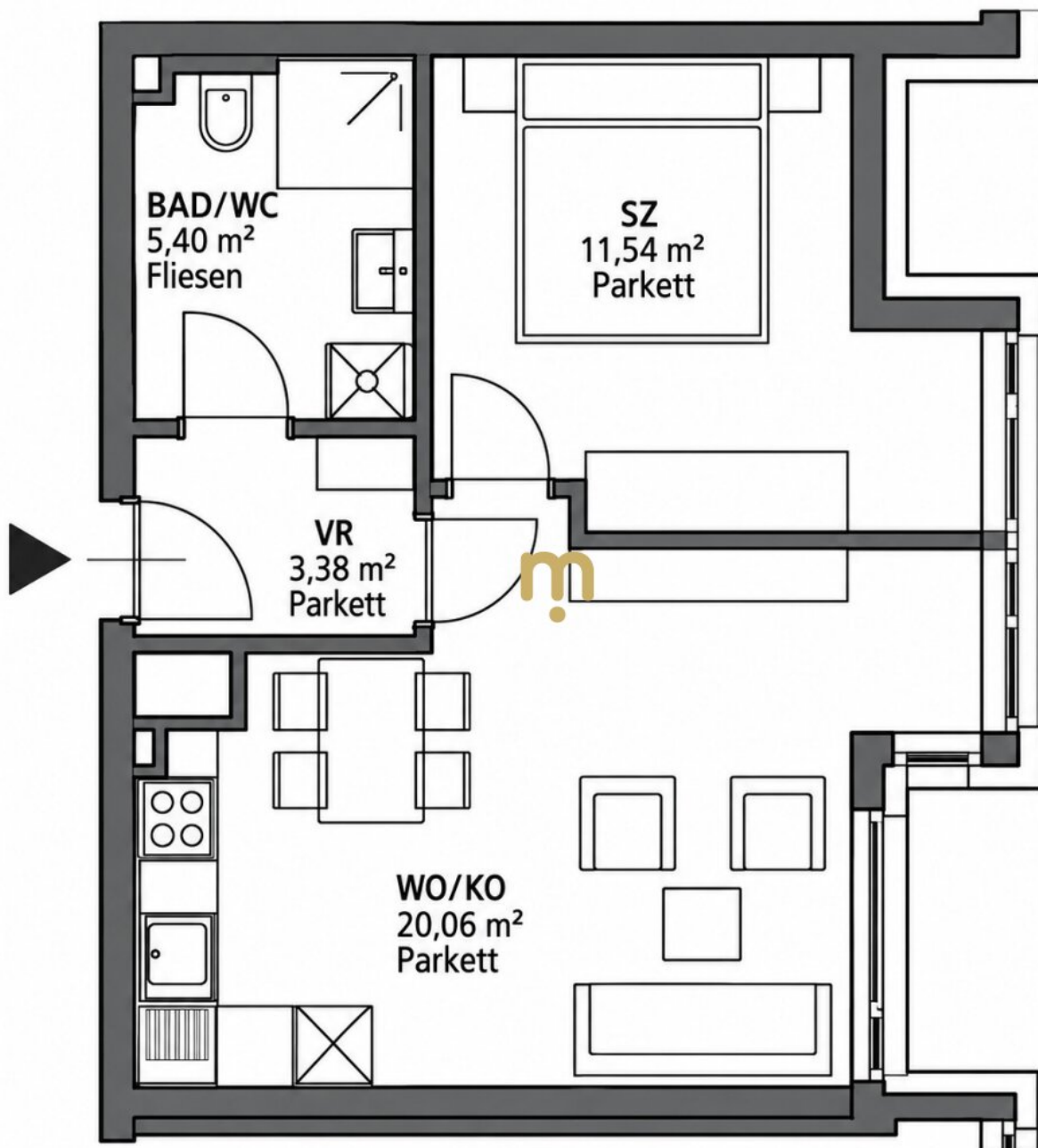


Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14







Objektbeschreibung

Das Beste an dieser Wohnung liegt vor der Haustür: Sie wohnen direkt an der Alten Donau und zwar in der Wagramer Straße 50 in 1220 Wien! Bademöglichkeit, Tretbootverleih und Uferpromenade werden zu Ihrem verlängerten Wohnzimmer. Die U1-Station Alte Donau bzw. Kagran, die UNO City und die Donauinsel sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Und wenn Sie abends nach Hause kommen, erwartet Sie eine vollmöblierte, klimatisierte Neubauwohnung, in die Sie mit nichts weiter als einem Koffer einziehen können.

Miete: 995 € brutto (inkl. Betriebskosten und USt), Strom separat

zzgl. Heizung/Warmwasser/Kaltwasser: ca. 70 € Inkl. USt. monatlich

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: Mindestbindung 1 Jahr – danach flexibel, langfristiges Mietverhältnis möglich

Einzug: ab sofort

- Auf einen Blick -

- ca. 41 m² Wohnfläche | 2 Zimmer | Erdgeschoss
- Neubau | barrierefrei erreichbar
- vollmöbliert wie auf den Fotos – auf Wunsch auch leer vermietbar
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Fußbodenheizung, betrieben über Fernwärme
- Schallschutzfenster mit außenliegender Beschattung (Raffstores)
- Küche voll ausgestattet
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Parkettböden, Badezimmer verflies
- Gegensprechanlage
- U1-Station Alte Donau sowie Kagran, Alte Donau und UNO City jeweils fußläufig erreichbar

Die Wohnung: kompakt, klimatisiert, komplett eingerichtet

Auf rund 41 m² sind zwei Zimmer untergebracht – ein Wohn- und ein Schlafzimmer, beide mit eigener Klimaanlage. Das ist im Wiener Sommer kein Luxus, sondern der Unterschied zwischen schlafen und nicht schlafen. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die aus der Fernwärme versorgt wird: keine Heizkörper an den Wänden, keine Wartung, keine Brennstofflieferungen.

Die Küche ist voll ausgestattet und mit Kühlschrank, Gefrierfach, Backofen und Mikrowelle sofort einsatzbereit. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschmaschine kombiniert und hochwertig verfliest, in den Wohnräumen liegt Parkett. Schallschutzfenster mit außenliegender Beschattung halten im Sommer die Hitze und im Alltag den Straßenlärm draußen.

Die Wohnung wird vollmöbliert wie auf den Fotos vermietet – Sie brauchen also weder Bett noch Sofa noch Kücheneinrichtung anzuschaffen. Wer die eigenen Möbel mitbringen möchte, kann die Wohnung auf Wunsch auch geräumt übernehmen.

Hinweis: Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen. Der bauliche Zustand, die Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Lage: Alte Donau vor der Tür, U1 um die Ecke

Die Adresse in der Donaustadt ist der eigentliche Star dieses Angebots. Die Alte Donau befindet sich direkt vor dem Haus – mit Badeplätzen, Bootsverleihen, Gastgärten am Wasser und einer Uferpromenade, auf der man abends noch eine Runde geht, ohne dafür ins Auto zu steigen. Die U1-Station Alte Donau sowie Kagran bringt Sie in wenigen Minuten zum Praterstern und weiter in die Innenstadt; die UNO City samt Austria Center liegt ebenfalls in Gehweite, was die Wohnung besonders für internationale Mitarbeiter und Pendler interessant macht.

Rundherum ist alles vorhanden, was den Alltag einfach macht: Supermärkte und Nahversorger, Ärzte, Lokale und Cafés. Die Donauinsel, der Donaupark und das Donauzentrum sind schnell erreicht – Freizeit, Sport und Shopping liegen also alle im gleichen Umkreis.

Für wen die Wohnung passt

Für Singles und Paare, die eine fertig eingerichtete Wohnung mit kurzer Vorlaufzeit suchen. Für internationale Mitarbeiter der UNO City, die zu Fuß ins Büro gehen wollen. Für Pendler und Wochenaufenthalter, die eine unkomplizierte Basis in Wien brauchen. Und für alle, denen Wasser, Grünraum und U-Bahn-Nähe wichtiger sind als ein eigener Balkon.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Die Wohnung verfügt über keine Freifläche.
- Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist straßenseitig zur Wagramer Straße orientiert. Die Schallschutzfenster reduzieren die Geräuschkulisse deutlich.
- Die Möblierung entspricht den Fotos; eine leere Übernahme ist nach Absprache möglich.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676/9635585 oder tberger@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Vermieters sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap