Herbstaktion! 8Min zur U2 - helle 3-Zimmer-DG-Wohnung - sonnige Terrasse - teilmöbliert - Tiefgarage - top Anbindung



Objektnummer: 8697

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Nutzfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.263,64 €
Kaltmiete	1.263,64 €
USt.:	126,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf













Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit rund 76 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus in einer ruhigen Seitengasse. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein Jugend- bzw. Arbeitszimmer, Küche, Badezimmer, separates WC sowie einen Vorraum und einen Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die süd-westlich ausgerichtete Terrasse ca. 8 m². Mit Raumhöhen von über drei Metern in vielen Bereichen verbindet die Wohnung den großzügigen Charme eines Altbaus mit dem Komfort eines Neubaus.

Herbstaktion: Wohnung inkl. Stellplatz

Bei Mietvertragsabschluss bis 15.11.2026 ist Ihr Stellplatz bereits inklusive. Sichern Sie sich diesen Vorteil und vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 76 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 2. OG
- Terrasse: ca. 8 m² (süd-westlich)
- Objekttyp: Dachgeschoßwohnung
- Böden: Echtholzparkett
- Heizung: Fernwärme
- Ausstattung: teilmöbliert, Einbauküche, Keller, Fahrradraum, Gemeinschaftsraum

- Verfügbar: ab sofort

Miet- und Kosteninformationen

- Miete: € 1.390,- inkl. Betriebskosten & Ust.
- Kaution: € 5.000,-
- Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- Die Kosten für die Mietvertragserrichtung sind 450,- zzgl. 20% Ust.

Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Donau-Auen. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend über Bus und U-Bahn erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Spazier- und Radwege entlang der Donau bieten zusätzlichen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

300 m zur **Autobuslinie 26A, 97A - „Lohwaggasse“**

400 m zur **Autobuslinie 98A - „Jägermaiszufahrt“**

8 Minuten mit der Autobuslinie 26A zur U-Bahn U2 - **„Aspernstraße U“**

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 **zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.