

**Alte und Neue Donau | 2-Zimmer-Wohnung mit
Wohnküche | U1 Kaisermühlen/Gänsehäufel beim
Polzeisteg | Nähe UNO City**



Objektnummer: 5914

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mendelssohngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	899,00 €
Kaltmiete	899,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Rudigier, MBA MSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

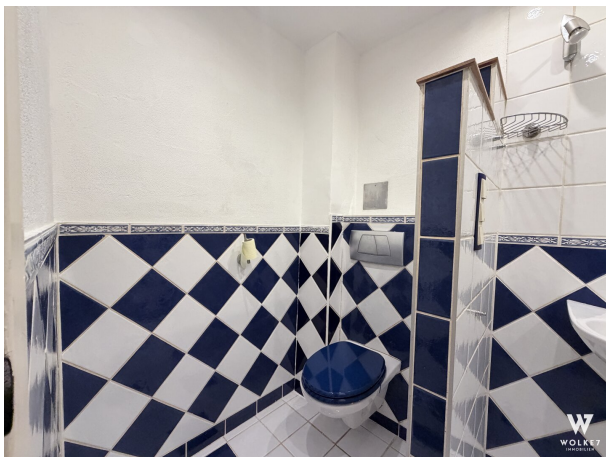
T +43 664 50 28 005
H +43 664 50 28 005

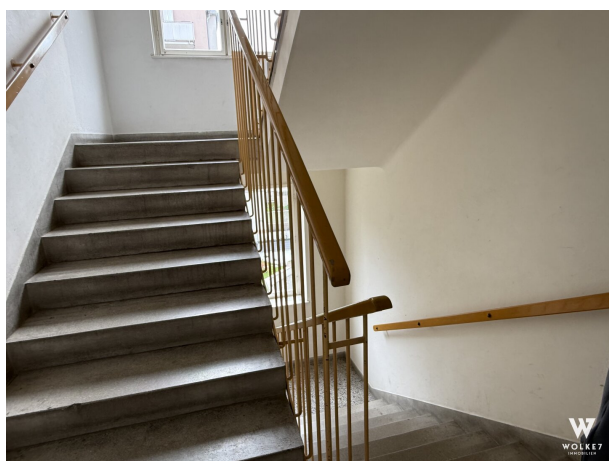
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









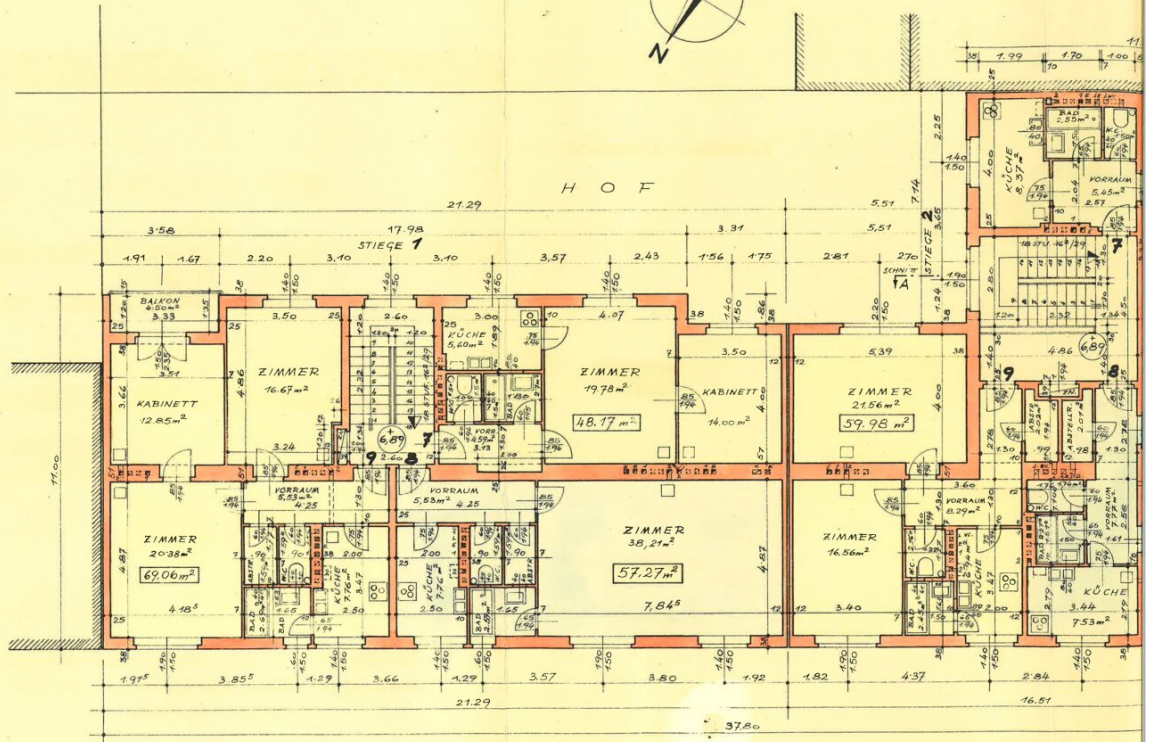






HÖHENNOTENZUSAMMENSTELLUNG:

- 1. STOCK = + 3.77
- 2. STOCK = + 6.59
- 3. STOCK = + 9.41
- 4. STOCK = + 12.23



M E N D E L S O H N - G A S S E



Objektbeschreibung

U1 VIC Kaisermühlen: Wohnen zwischen Alter und Neuer Donau | Helle 2-Zimmer-Wohnung zur Miete in 1220 Wien

Adresse: Mendelssohngasse 10, 1220 Wien

SOFORT VERFÜGBAR / KEINE ABLÖSE

Diese **2-Zimmer-Wohnung** in der Mendelssohngasse 10 in 1220 Wien bietet auf rund **48 m²** eine kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung. Die Wohnung ist **komplett leer und sauber** und steht **ab sofort zur Vermietung** bereit. Dadurch kann sie direkt nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet und zu einem gemütlichen Zuhause gestaltet werden.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss OHNE LIFT** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr **1963**. Über den Eingangsbereich sind die einzelnen Räume zentral erreichbar. Das Wohnzimmer verfügt über eine **praktische Einbauküche** und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Zusätzlich stehen ein **separates Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Dusche und WC** zur Verfügung. Die klare Raumaufteilung macht die Wohnung besonders für **Singles oder Paare** interessant.

Auf einen Blick

- ca. 48 m² Wohnfläche
- Nähe Alte Donau & Neue Donau
- 2 Zimmer
- Wohnküche mit praktischer Einbauküche (Gas-Herd, neuer Kühl-Gefrierschrank, Spüle, Geschirrspüler)
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- 2. Obergeschoss ohne Lift
- Beheizung: Gas
- Kellerabteil vorhanden

- Fahrradraum im Haus
- **gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **schnelle Anbindung an die A22**
- **Mietverhältnis: auf 5 Jahre befristet**

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Die Wohnung verfügt über einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. **19,76 m²** bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Die **praktisch in den Wohnbereich integrierte Küche mit ca. 5,40 m²** ergänzt den Raum optimal.

Das zweite Zimmer mit rund **14,00 m²** eignet sich ideal als Schlafzimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC** sowie den praktischen Vorraum.

Auf rund **48 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung somit eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung.

Attraktive Lage nahe Alter und Neuer Donau

Die Wohnung liegt in einer **beliebten Wohngegend des 22. Bezirks** und punktet mit der **unmittelbaren Nähe zur Alten und Neuen Donau**. Die Kaisermühlenbucht ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten am Wasser ein.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: **Supermärkte, eine Apotheke und weitere Geschäfte** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahegelegenen **Buslinien 92A und**

92B sorgen für eine gute öffentliche Anbindung, während die **A22 Donauufer-Autobahn** mit dem Auto rasch erreichbar ist.

PAUSCHALMIETE (inkl. Betriebskosten und USt.): EUR 899,-

(exkl. Strom, Gas, Internet, etc.)

Kaution: EUR 3000,-

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap