

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



**Objektnummer: 2153/244**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

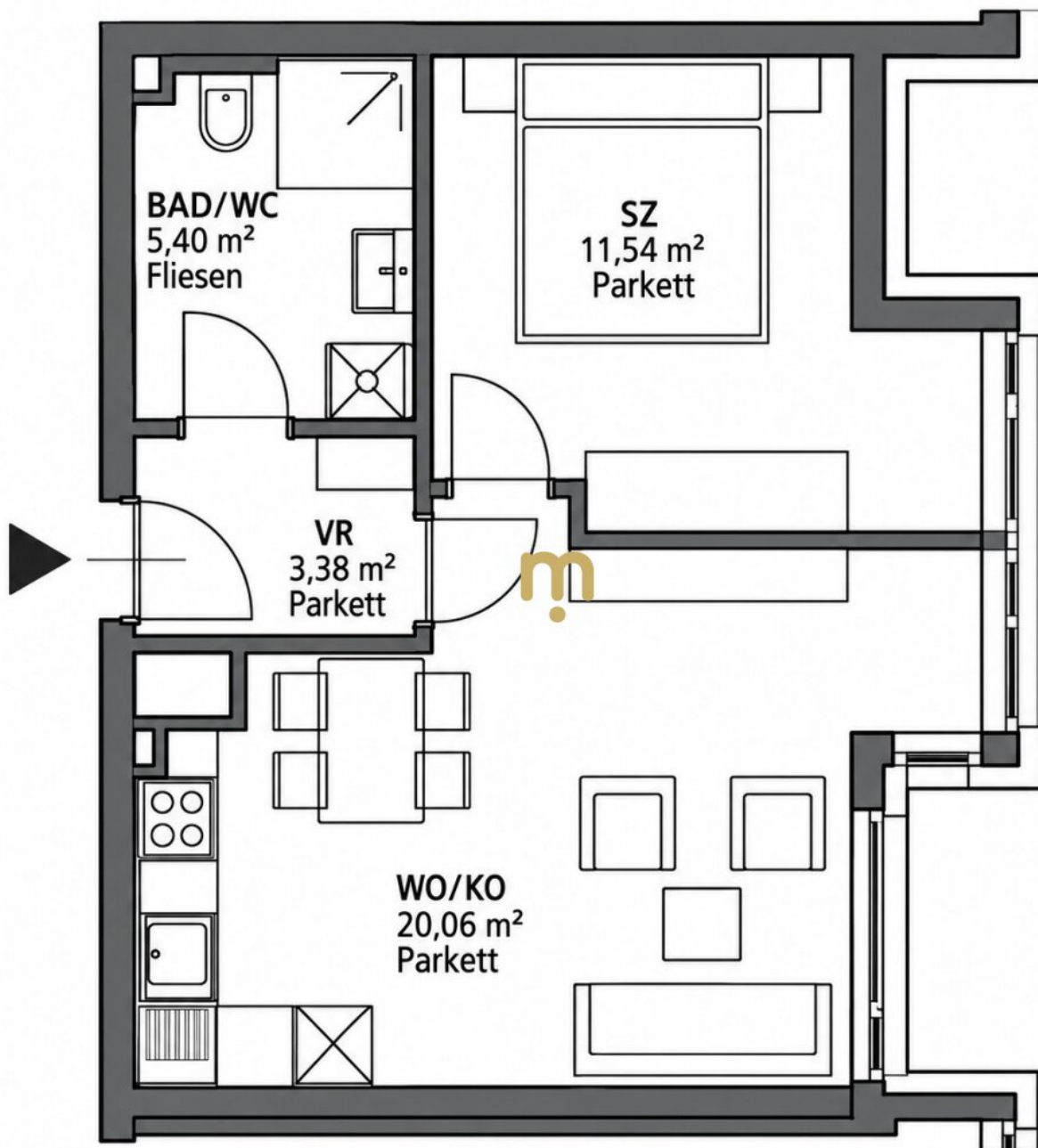


**Thomas Berger**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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