Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Alter Donau



Objektnummer: 99309

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Industriestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	902,42 €
Kaltmiete (netto)	694,41 €
Kaltmiete	790,91 €
Betriebskosten:	96,50 €
Heizkosten:	27,02 €
USt.:	84,49 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







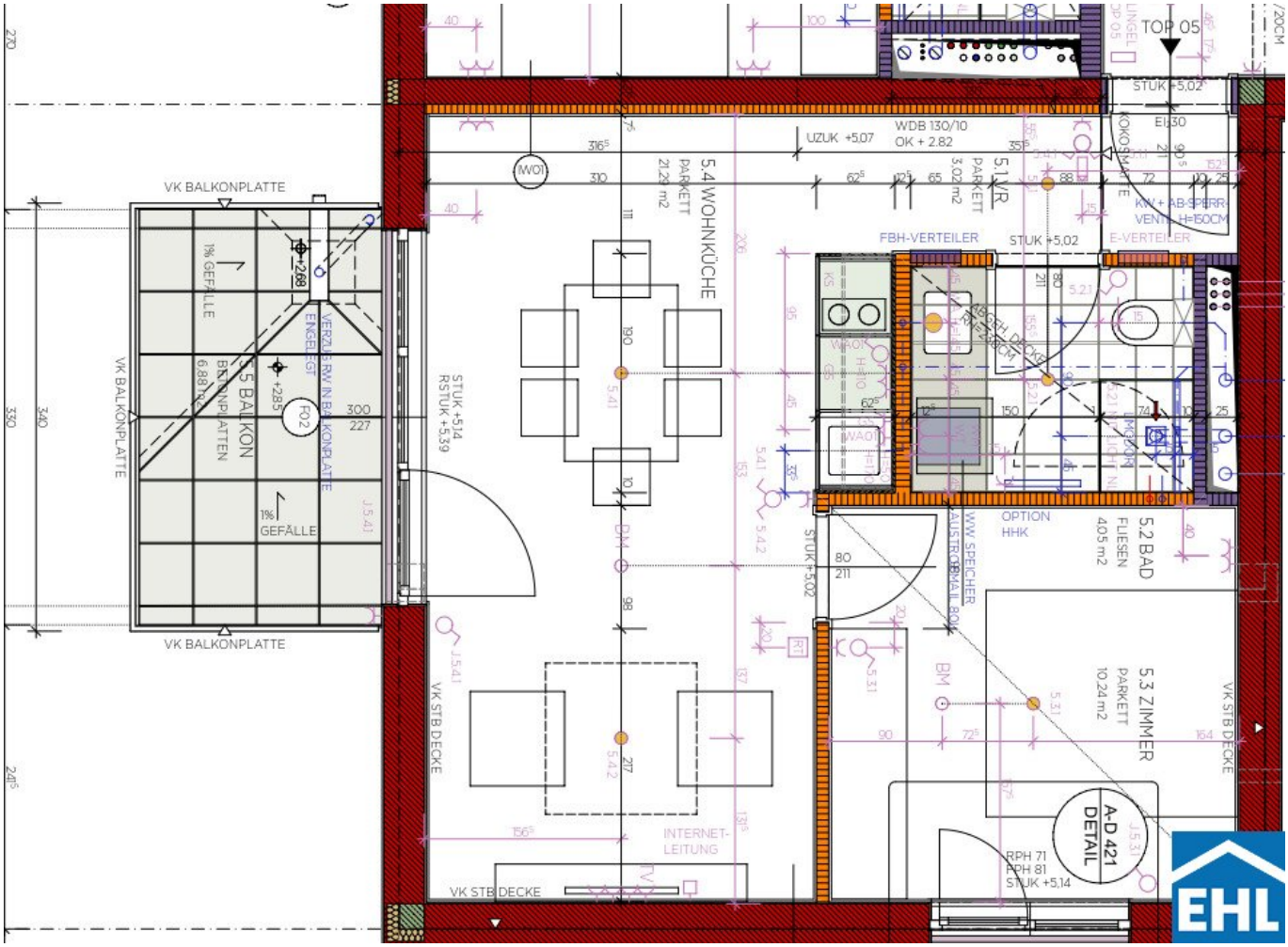











TOP 05
5.4 WOHNKÜCHE
PARKETT
21.29 m2
5.1 VR
PARKETT
3.02 m2
5.2 BAD
FLIESEN
4.05 m2
5.3 ZIMMER
PARKETT
10.24 m2
5.5 BALKON
BETONPLATTEN
6.88 m2
VK BALKONPLATTE
VK BALKONPLATTE
VK BALKONPLATTE
1% GEFÄLLE
1% GEFÄLLE
VERZUG RW IN BALKONPLATTE
ENGELFUSS
UZUK +5,07
WDB 130/10
OK + 2.82
STUK +5,02
FBH-VERTEILER
E-VERTEILER
OPTION
HHK
WW SPEICHER
AUSTROTHERM
STUK +5,14
RSTUK +5,39
STUK +5,02
VK STB DECKE
VK STB DECKE
VK STB DECKE
INTERNET-
LEITUNG
A-D 421
DETAIL
RPH 71
RPH 81
STUK +5,14
EI30
KW + AB-SPERR
VENT. H=150CM
KOKOSMATTE
LINGEL
DP 05
/20CM

Objektbeschreibung

A.D.ZWEI LIVING – Modernes Wohnen an der Alten Donau

Sieben moderne Zwei-Zimmer-Mietwohnungen mit privaten Freiflächen, nachhaltiger Energieversorgung und ausgezeichneter Anbindung.

In unmittelbarer Nähe zur Alten Donau entsteht mit A.D.ZWEI LIVING ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt sieben hochwertig ausgestatteten Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über ca. 32 bis 41 m² Wohnfläche und verbinden durchdachte Grundrisse mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen privaten Freiflächen: Zwei Erdgeschosswohnungen bieten Garten und Terrasse, drei Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Balkone und die beiden Dachgeschosswohnungen begeistern mit eigenen Terrassen.

Nachhaltig wohnen

Auch bei der Energieversorgung setzt A.D.ZWEI LIVING auf moderne und nachhaltige Lösungen. Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und -kühlung sowie eine zusätzliche Deckenkühlung im Dachgeschoss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage verbindet Erholung und urbanen Alltag: Die Alte Donau ist nur rund 300 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig ist die U-Bahn-Station U2 Donaustadtbrücke rund 500 Meter entfernt, während die Buslinie 93A direkt vor dem Haus hält. Auch ein Supermarkt befindet sich in etwa 500 Metern Entfernung.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- 7 moderne Zwei-Zimmer-Mietwohnungen
- Wohnflächen von ca. 32 bis 40,84 m²
- Garten & Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Nachhaltige Energieversorgung mit Luft-Luft-Wärmepumpe & Photovoltaik

- Fußbodenheizung/-kühlung
- Deckenkühlung im Dachgeschoss
- Alte Donau ca. 300 m entfernt
- U2 Donaustadtbrücke ca. 500 m entfernt
- Buslinie 93A direkt vor dem Haus
- Supermarkt ca. 500 m entfernt
- Adresse: Industriestraße 164 / Ecke Eisstoßgasse 2, 1220 Wien

Die Wohnungen 1-5 verfügen anstelle eines Backofens über eine Mikrowelle und ein 2-Platten-Ceranfeld.

Mietdetails

- Bezugsfertig ab sofort
- Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
- Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Die Akontokosten für Warmwasser und Heizung betragen ca. €0,84/m²/Monat und werden nach Verbrauch abgerechnet

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.