

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



Objektnummer: 99305

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,06 m ²
Keller:	3,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.022,42 €
Kaltmiete (netto)	803,50 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	96,50 €
Heizkosten:	27,02 €
USt.:	95,40 €
Provisionsangabe:	

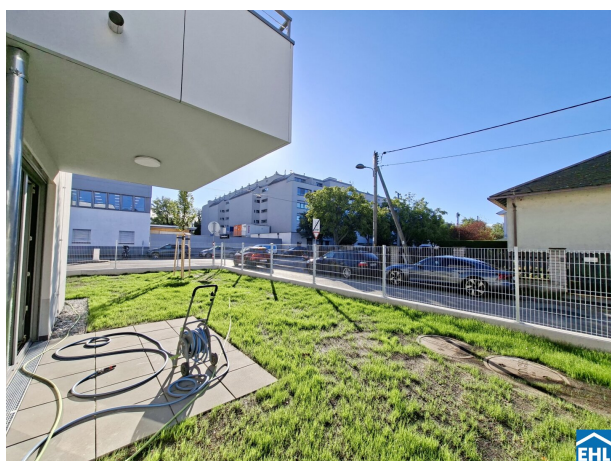
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

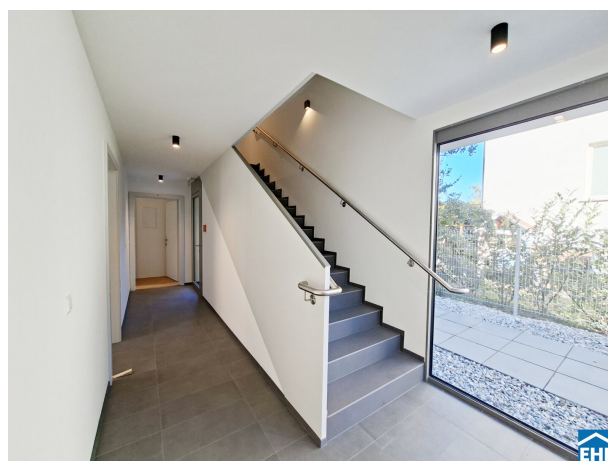


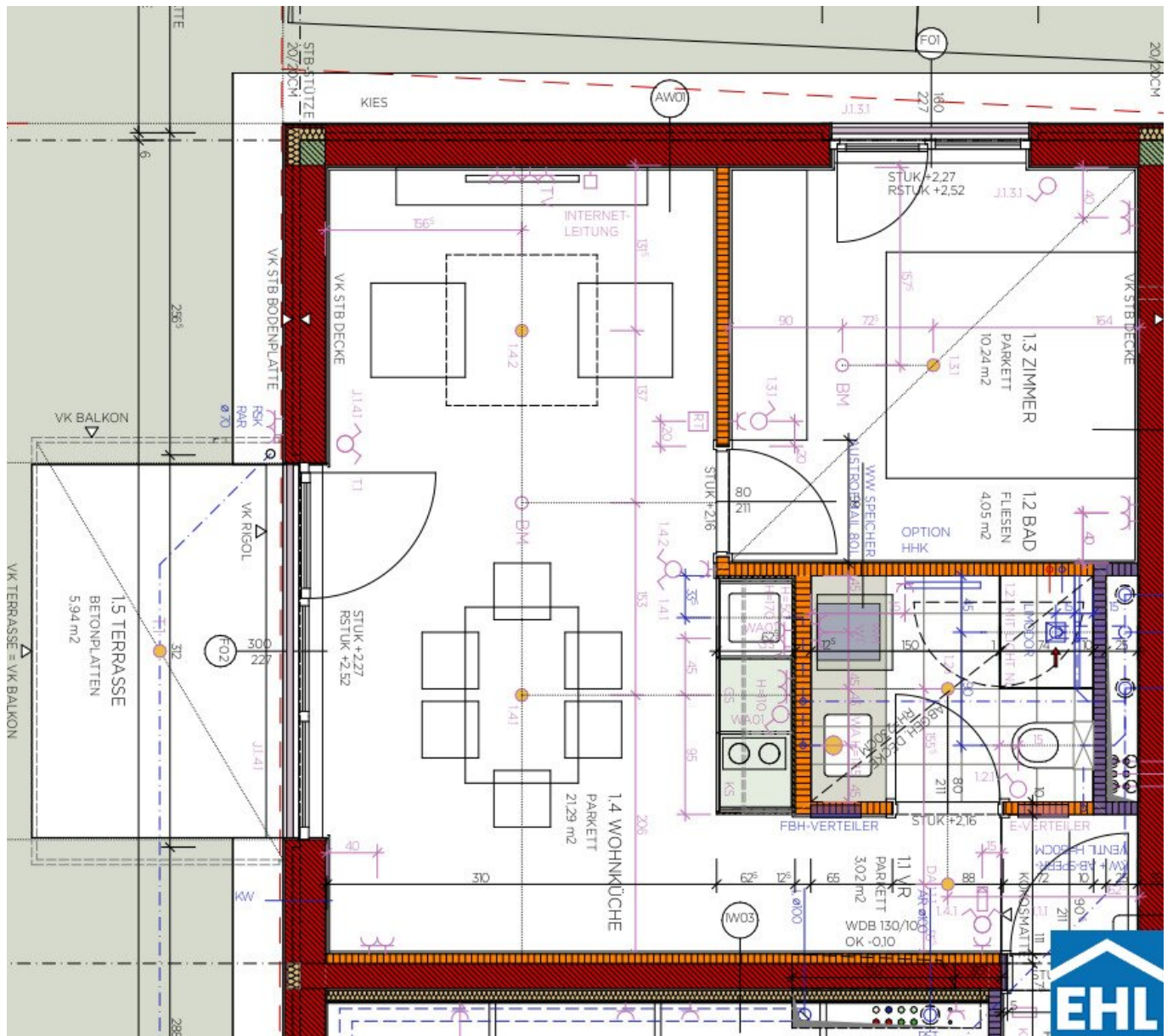
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN









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 Donastadtbrücke 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 Kautiön, Vertragserrichtungsgebühr

Die Kosten für Heizung, Strom und Warmwasser nach Verbrauch verrechnet.

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.