

HOFSEITIGE 2-ZIMMER BALKONWOHNUNG



Objektnummer: 960/75574
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 2,09
Gesamtmiete	1.208,24 €
Kaltmiete (netto)	887,91 €
Kaltmiete	1.098,40 €
Betriebskosten:	210,49 €
USt.:	109,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

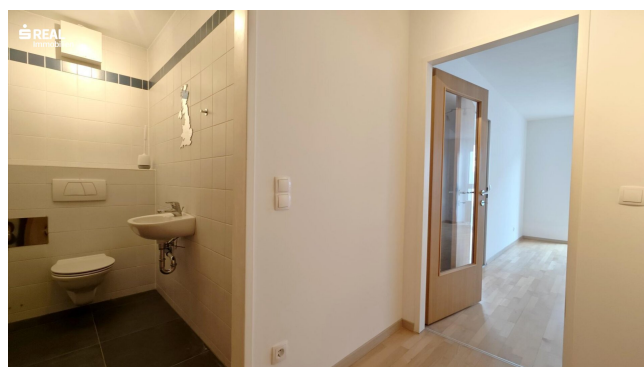
Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60

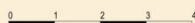






Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag, -schwellen, -schleier und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelbauten sind Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mieterseitig vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie
Planstand
03.02.2025
Maßstab
1:100



Legende
a.d. FPH
abgehängte Decke
fertige Parapethöhe
Parkett
Fliesen
HPL/Betongpl.

VERMARKTUNGSPLAN

TOP 2414 | U01, E04

Obere Donaustraße 63
1020 Wien



WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	3,65m²
Küche	5,72m²
Wohnzimmer	23,75m²
Schlafzimmer	12,22m²
Bad	4,81m²
W.C.	2,08m²
Summe	52,23m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,93m²
Summe	7,93m²

EINLAGERUNGSRAUM

Keller	3,14m²
Summe	3,14m²

Raumhöhe >2,50m

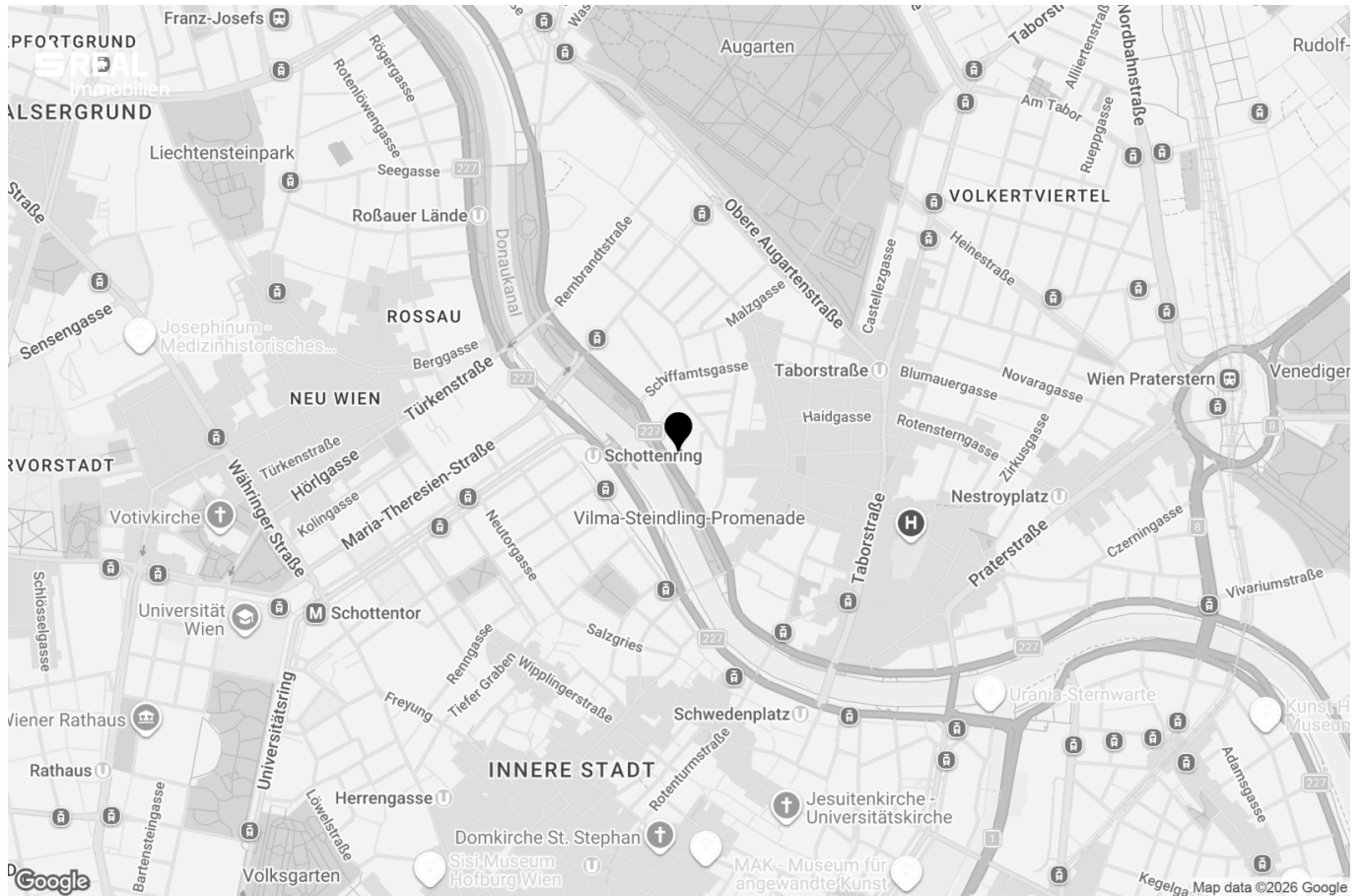


Kellernavigator
Wohneinheit

AREALIS
Liegenschaftsmanagement

UMBAU
Schützen, was zählt.

VIC
VERBUND IMMOBILIEN CONCEPT



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage, nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt. Die Wohnung befindet sich in der Oberen Donaustraße 63 und liegt im 4. Liftstock eines gepflegten und sanierten Hauses.

Die Wohnung verfügt über ca. 52 m² Wohnfläche zuzüglich eines großzügigen Balkons und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Der Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet zusätzlichen Freiraum.

Ein besonderer Vorteil der Wohnung ist ihre ruhige Ausrichtung: Sämtliche Räume sind hofseitig gelegen und dadurch angenehm ruhig.

Auch die Lage lässt kaum Wünsche offen. Die U-Bahn-Station Schottenring mit den Linien U2 und U4 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Innenstadt ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen dem Mieter zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz direkt im Haus anzumieten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit einer zentralen Lage und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung verbinden möchten.

Einkommensanforderung: 1 Hauptmieter, mind. EUR 3.000,- netto.

Eine Bürgschaft ist in diesem Fall leider nicht möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <250m



Universität <550m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <325m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <2.625m

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.