ERSTBEZUG bei der ALTEN DONAU - 3 ZIMMER, Fernblick im 8. Stock

Objektnummer: 1885/1733631

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

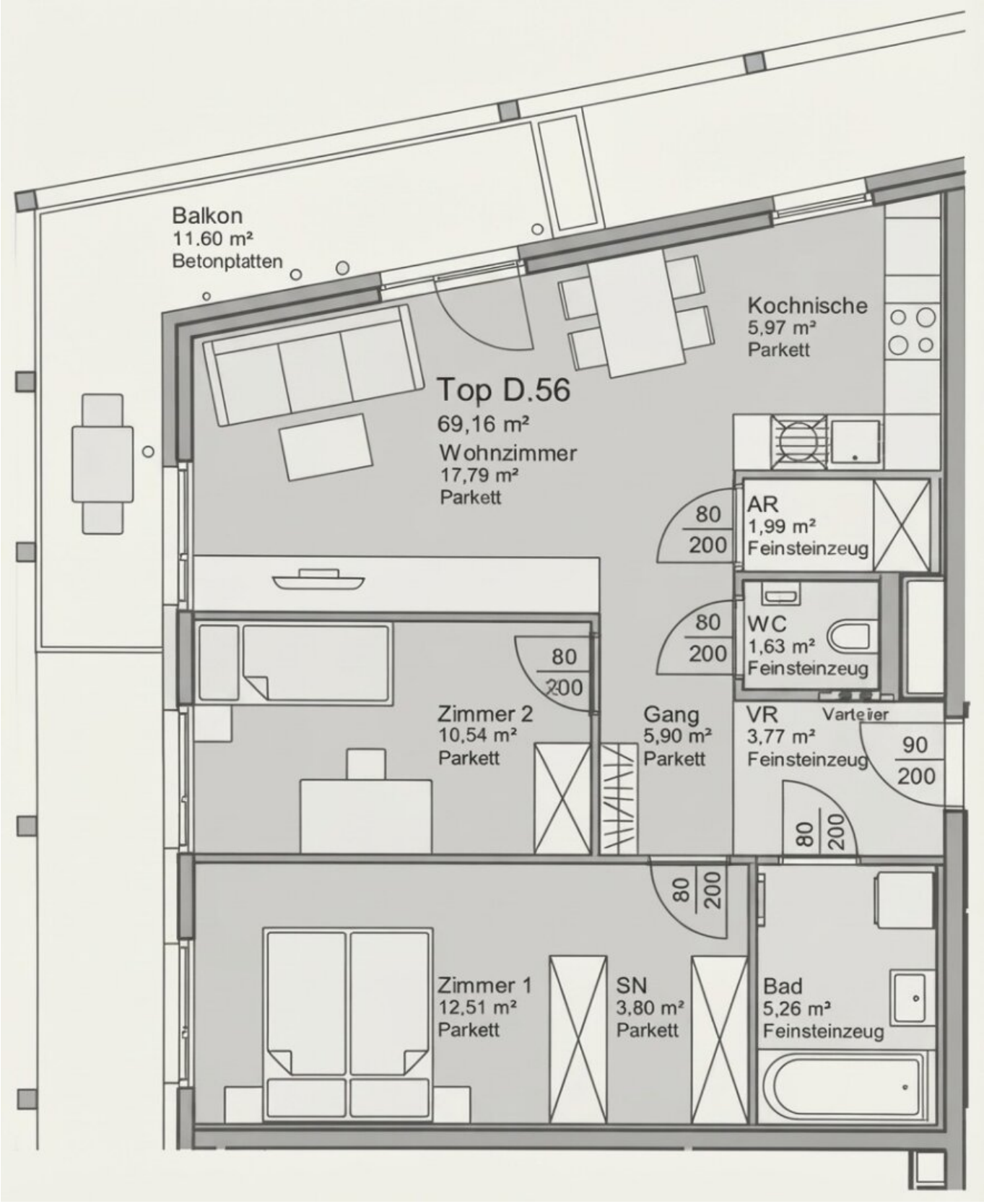
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,16 m²
Nutzfläche:	69,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.399,01 €
Kaltmiete (netto)	1.271,83 €
Kaltmiete	1.271,83 €
USt.:	127,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Raffael Rosenmaier, MSc


Balkon
11.60 m²
Betonplatten
Top D.56
69,16 m²
Wohnzimmer
17,79 m²
Parkett
Kochnische
5,97 m²
Parkett
AR
1,99 m²
Feinsteinzeug
80
200
WC
1,63 m²
Feinsteinzeug
Zimmer 2
10,54 m²
Parkett
Gang
5,90 m²
Parkett
VR
3,77 m²
Feinsteinzeug
Varteier
90
200
Zimmer 1
12,51 m²
Parkett
SN
3,80 m²
Parkett
Bad
5,26 m²
Feinsteinzeug

Objektbeschreibung

Erstbezug mit Weitblick – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon nahe der Alten Donau

Wohnen im **8. Liftstock**, die Alte Donau im Blick und am Horizont Kahlenberg und Leopoldsberg: Diese neu errichtete **3-Zimmer-Wohnung in der Simone-Veil-Gasse 3** verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlich offenen Raumgefühl und einer Lage, die Stadt und Freizeit auf besonders angenehme Weise zusammenbringt.

Die rund **69,16 m² große Wohnung** ist ein **Erstbezug aus dem Jahr 2026** und präsentiert sich entsprechend makellos. Ein großzügiger Balkon mit ca. **11,60 m²**, hochwertige Parkettböden, moderne Gebäudetechnik sowie zwei separate Schlafzimmer machen sie zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Erstbezug 2026** – soeben fertiggestellt
- **8. Liftstock mit außergewöhnlichem Fernblick**
- Blick Richtung **Alte Donau, Kahlenberg und Leopoldsberg**
- Großzügiger **Balkon mit ca. 11,60 m²**
- **3 Zimmer** mit zwei separat nutzbaren Schlafzimmern
- Moderne **Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen**
- Im Sommer trotz hoher, sonniger Lage angenehm kühl dank **Deckenkühlung**
- Hochwertige Parkettböden

- Praktischer **Abstellraum direkt in der Wohnung**
- Zusätzliches Kellerabteil
- Optionaler Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über ca. **69,16 m² Wohnfläche** und befindet sich im **8. Liftstock** des gerade fertiggestellten Neubaus. Durch die erhöhte Lage fällt viel Tageslicht in die Räume – gleichzeitig sorgen die moderne Deckenkühlung und die Außenbeschattung dafür, dass das Raumklima auch während heißer Sommertage angenehm bleibt.

Das Zentrum der Wohnung bildet die offene Wohnküche. Die bereits integrierte, nagelneue Küche fügt sich mit ihrer modernen, geradlinigen Gestaltung harmonisch in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den **ca. 11,60 m² großen Balkon**. Und genau hier zeigt sich einer der größten Vorzüge dieser Wohnung: Durch die Lage im achten Stock öffnet sich der Blick weit über die Umgebung – bis zur Alten Donau und in Richtung der Wiener Hausberge.

Zwei separate Zimmer mit rund **12,5 m² und 10,5 m²** bieten angenehme Proportionen für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Der Grundriss wird durch einen ca. **2 m² großen Abstellraum**, ein Badezimmer sowie ein separates WC komplettiert.

Ausstattung & Wohnkomfort

Die Wohnung ist modern und bewusst zeitlos gehalten. Helle Wände und **hochwertige Parkettböden** schaffen eine ruhige Basis, die sich mit unterschiedlichsten Einrichtungsstilen kombinieren lässt.

Das Badezimmer präsentiert sich in zurückhaltenden Naturtönen und verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper; das WC ist separat angeordnet. Auch Vorraum und Nebenräume sind klar und praktisch gestaltet.

Besonders angenehm ist die moderne **Bauteilaktivierung**: Anstatt klassischer Heizkörper wird die Gebäudemasse zum Temperieren der Räume genutzt. Im Winter sorgt das System für behagliche Wärme, im Sommer bietet die **Deckenkühlung** einen echten Komfortgewinn – gerade bei einer hellen Wohnung in dieser Höhenlage.

Raumaufteilung

- Große, offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Zweites Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Abstellraum mit ca. 2 m²
- Balkon mit ca. 11,60 m²
- Kellerabteil mit ca. 1,28 m²

Die Wohnung verfügt über insgesamt **3 Zimmer auf ca. 69,16 m² Wohnfläche**.

Lage – Alte Donau vor der Haustür, Wien im Blick

Die Lage verbindet einen der größten Freizeitvorteile des Wiener Nordens mit moderner Infrastruktur: Die **Alte Donau ist fußläufig erreichbar** und bereits von der Wohnung aus sichtbar.

Damit beginnt Freizeit nicht erst am Wochenende. Nach der Arbeit noch eine Runde am Wasser spazieren, laufen oder Rad fahren, im Sommer baden gehen oder einfach einen Abend an der Alten Donau verbringen – all das wird hier zum selbstverständlichen Teil des Alltags.

Gleichzeitig ist die urbane Versorgung hervorragend. Ein **Supermarkt** befindet sich **nur rund 500 m** entfernt, Straßenbahnverbindungen etwa **475 m** und eine Bushaltestelle rund **275 m** entfernt. U-Bahn und Bahnhof liegen in einer Entfernung von rund **875 m**. Schulen, Kindergarten, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Und dennoch fühlt sich die Wohnung im achten Stock erstaunlich weit weg vom Trubel an: **viel Himmel, viel Licht und ein Blick, der nicht an der nächsten Häuserzeile endet.**

Zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz

Für zusätzlichen Komfort kann ein **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** angemietet werden.

Gesamtmiete Stellplatz: EUR 100,- monatlich

Gerade in Verbindung mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung bietet sich damit maximale Flexibilität – je nachdem, ob der Alltag mit Auto, Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bestritten wird.

Mietkonditionen

Gesamtmiete Wohnung inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer: EUR 1.399,- monatlich

Die exakte Aufschlüsselung in Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer wird **spätestens zum Zeitpunkt der Mietvertragserstellung nachgereicht**. Da es sich um einen soeben fertiggestellten Neubau handelt, wird die entsprechende Vorschreibung derzeit noch von der Hausverwaltung erstellt.

- **Wohnfläche:** ca. 69,16 m²
- **Balkon:** ca. 11,60 m²
- **Kellerabteil:** ca. 1,28 m²
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Beziehbar:** ab sofort

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

- **Tiefgaragenstellplatz optional:** EUR 120,- Gesamtmiete monatlich

- **Mietvertragserrichtung:** EUR 380,- zzgl. 20 % USt

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap