Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im 2.OG



Objektnummer: 1661/1558

Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,37 m²
Nutzfläche:	60,61 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	990,91 €
Kaltmiete	990,91 €
USt.:	99,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Emily Streicher

Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH
Handelskai 94-96













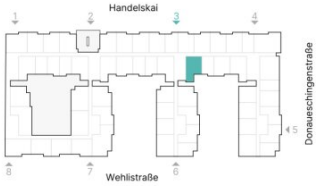




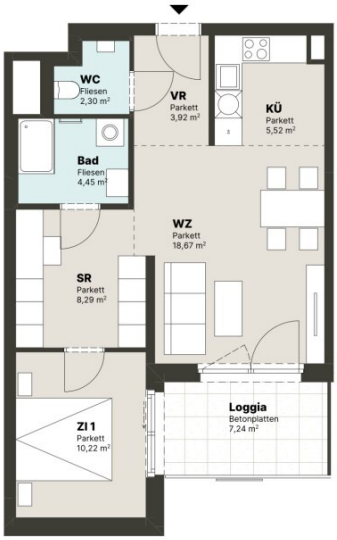
Am DONAU KAI

Tür 10

STIEGE 3 | 2. OBERGESCHOSS
HANDELSKAI 100, 1200 WIEN



Wohnfläche gesamt	**53,37 m²**
Loggia	7,24 m²
Freifläche gesamt	**7,24 m²**
Einlagerungsraum	1,51 m²







ART INVEST REAL ESTATE
GERNER GERNER PLUS.

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Grundlage der Ausstattung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die in einem allfälligen Mietvertrag zugrundeliegenden Konditionen, Pläne, Ausstattung und Unterlagen. Planstand September 2021

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt „AM DONAUKAI“. Verschaffen Sie sich gerne einen Überblick auf unserer Projekthomepage:

Projekt Am Donaukai – 404 Mietwohnungen von 31m²–83m²

Mit 404 durchdacht dimensionierten Mietwohnungen, hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung bietet AM DONAUKAI eine große Vielfalt an Möglichkeiten für jeden Wohngeschmack und für alle Generationen.

Ob Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung – sehen Sie sich die aktuell verfügbaren Wohnungen über den „Wohnungsfinder“ auf der Projekthomepage an.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

****

Alles auf einen Blick

- 87 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 35-38 m²
- 283 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 44-68 m²
- 34 Dreizimmer-Wohnungen mit 73 - 83 m²
- alle Wohnungen mit Freiflächen (**Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**)
- zusätzlich zwei Gemeinschafts-Dachterrassen, drei Gemeinschaftsräume und drei begrünte Innenhöfe für alle BewohnerInnen
- jede Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche** (in zeitlosem weiß gehalten)

- modernes und nachhaltiges **Heiz-/Kühlsystem**: Die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden.

- Kühlung der Wohnungen in den obersten Geschoßen mittels Split-Klimageräten

- öffentliche Anbindung: U6 & S-Bahn (Handelskai) sowie auch die Buslinien 5A & 11A

- monatliche Mietkosten **€ 760,- bis € 1.950,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

****

Das Projekt.

AM DONAUKAI – das neue urbane Lebensgefühl in der Brigittenau direkt am Donauufer: dort, wo pulsierendes City-Feeling und relaxtes Freizeitvergnügen Tür an Tür zuhause sind.

Fünf zusammenhängende Baukörper bilden die durchdachte architektonische Struktur des AM DONAUKAI: Ein zehngeschossiger, länglicher Baukörper dessen eindrucksvolle Fassaden-front entlang des Handelskais verläuft. Und dahinter in Querrichtung vier weitere Baukörper mit je neun Geschoßen, deren Rückfronten zur Wehlistraße ausgerichtet sind. Durch diese besondere Anordnung entstehen hinter dem länglichen Teil drei ruhige Hinterhöfe, die über eine tribünenartige Treppenanlage im Innenhof zugänglich sind, und die sowohl als begrünte Erholungszonen als auch als Kinder- und Jugendspielplätze genutzt werden. Die Grünräume der Wohnhausanlage spiegeln landschaftlich die Nähe zur Donau wider – mit typischen Pflanzen aus der natürlichen Uferlandschaft.

Das Besondere: Alle neu geschaffenen Wohnungen sind mit möglichst großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Loggien ausgestattet.

Neben den privaten Freiflächen stehen den Mieterinnen und Mietern allerdings auch noch umfangreiche Allgemeinflächen im Projekt zu Verfügung:

- Zwei Dachterrassen mit Urban-Gardening Möglichkeit, Sitzgelegenheiten und Yoga-Insel

- Zwei vielfältig nutzbare Gemeinschaftsräume mit Sitzgelegenheiten Küche & WC

- Ein flexibel nutzbarer Bewegungsraum

- Elektronische Zugangssysteme mit Chip regeln den Zutritt zu den Gemeinschaftsbereichen (Zugang ausschließlich für MieterInnen)

- Begrünte Innenhöfe mit natürlicher, vom nahen Donauufer inspirierter, Bepflanzung

Dadurch bietet sich den Hausbewohnern eine Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten außerhalb der eigenen vier Wände. Sei es auf einer der Dachterrassen mit einem unvergleichbaren Blick über Wien oder in einem der begrünten Innenhöfe.

Jede Wohnung ist mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet. Echtholzparkettböden sorgen für eine hochwertige und angenehme Atmosphäre in allen Wohnräumen. Im Badezimmer finden Sie eine hochwertige Keramik-Ausstattung und ausschließlich Qualitätsarmaturen.

Konsequente Nachhaltigkeit wird im AM DONAUKAI groß geschrieben: Das Gebäude erfüllt den Niedrigenergiehausstandard. Die Planung der Wohnanlage wurde mit dem klimaaktiv Gebäudestandard Gold deklariert. Die Heizung erfolgt wirtschaftlich über die Fernwärme Wien – der Verbrauch wird jeweils exakt pro Wohnung abgerechnet.

Im Sommer können die Wohnungen per Fußbodenheizung leicht gekühlt werden (Kühlung durch Bauteilaktivierung). Zusätzlich deckt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach einen Teil der elektrischen Grundversorgung des Gebäudes ab. Das hält die laufenden Betriebskosten niedrig und betont das besonders umweltfreundliche Wohnkonzept im AM DONAUKAI.

Neben den großzügigen Allgemeinflächen und dem nachhaltigen Energiekonzept besticht das Projekt auch noch mit weiteren Annehmlichkeiten, welche Ihren Alltag erleichtern wird:

- Einlagerungsraum für jede Wohnung

- Paketboxen in allen Stiegenhauseingängen (verpassen Sie nie wieder Ihre Pakete)

- Elektronisches schwarzes Brett in allen Stiegenhäusern (hier finden Sie aktuelle Informationen seitens der Hausverwaltung)

- Kinderwagenabstellplätze in allen Stiegenhäusern

- ca. 590 Fahrradabstellplätze in der gesamten Anlage

- Tiefgarage auf zwei Ebenen mit ca. 245 Stellplätzen (davon ca. 30 Stellplätze für E-Fahrzeuge)

- Barrierefreie Zugänge

AM DONAUKAI – wo zeitgemäße Architektur und beste Wohnqualität in einem der lebenswertesten Bezirke Wiens zusammentreffen.

Die Wohnung

1200 Wien, Handelskai, Nähe Millennnium City

- Fenster: 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore) - elektrisch ansteuerbar

- Heizung: Fußbodenheizung / Fernwärme

- Böden: Eichenparkettböden, Fliesen in Bad & WC

- Waschmaschinenanschluss: im Bad

- Befristung: 5 Jahre

- Kündigungsverzicht / Mindestmietdauer: 12 Monate (die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate)

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Die Kosten für Strom, Heizung & Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind in der inserierten Miete nicht enthalten.

Die Lage.

AM DONAUKAI bietet zeitgemäßes urbanes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung: Per Auto gelangt man über den Handelskai schnell in die City, ins gesamte Wiener Straßennetz sowie über die Floridsdorfer Brücke oder die Brigittenauer Brücke direkt zur Donauufer Autobahn A22. Ebenso ideal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Schnellbahn- und U6-Station „Handelskai“ liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt, ebenso die Haltestellen der Buslinien 5A und 11A. Per S-Bahn gelangt man in nur wenigen Minuten direkt zum Bahnhof Wien Praterstern, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Wiens mit Anschluss an U1 und U2 sowie zahlreiche Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien.

Die Nähe zur Donau ermöglicht Ihnen grenzenlose Entspannung und eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten:

- Baden, Bootfahren, Radfahren, Skaten, Beachvolleyball-Spielen
- Wegenetz zum Wandern, Joggen, Radfahren und Skaten
- Allgemein zugängliche Grill- und Picknickplätze
- Prater: 6 km² grüne Naherholung mit Vergnügungspark (U1) – 12 min. mit den Öffis
- Allerheiligenpark – in 5 min. Gehweite

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bietet Ihnen mit über 100 Shops, Gastronomie-Betrieben und Entertainment-Angeboten die Millennium City in unmittelbarer Nähe (ca. 150 Meter Entfernung) ein unverwechselbares Einkaufserlebnis. Zusätzlich bietet die Brigittenau als hervorragend erschlossener Wiener Wohnbezirk ein vielfältiges urbanes Angebot, von Gastronomie und Unterhaltung bis zu medizinischer Versorgung oder Schulen und Kindergärten.

****

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen und nachhaltigen Projekt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap