2 ZIMMER-ERSTBEZUG bei der ALTEN DONAU - modern, effizient und hochwertig



Objektnummer: 1885/1733633

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,64 m²
Nutzfläche:	50,28 m²
Gesamtfläche:	50,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	929,98 €
Kaltmiete (netto)	733,44 €
Kaltmiete	845,44 €
Betriebskosten:	112,00 €
USt.:	84,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



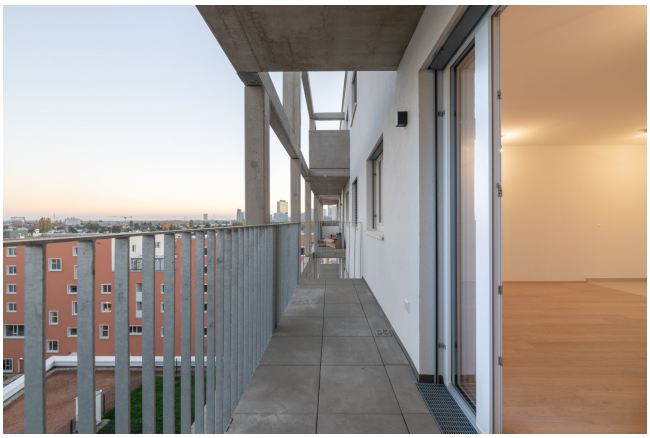








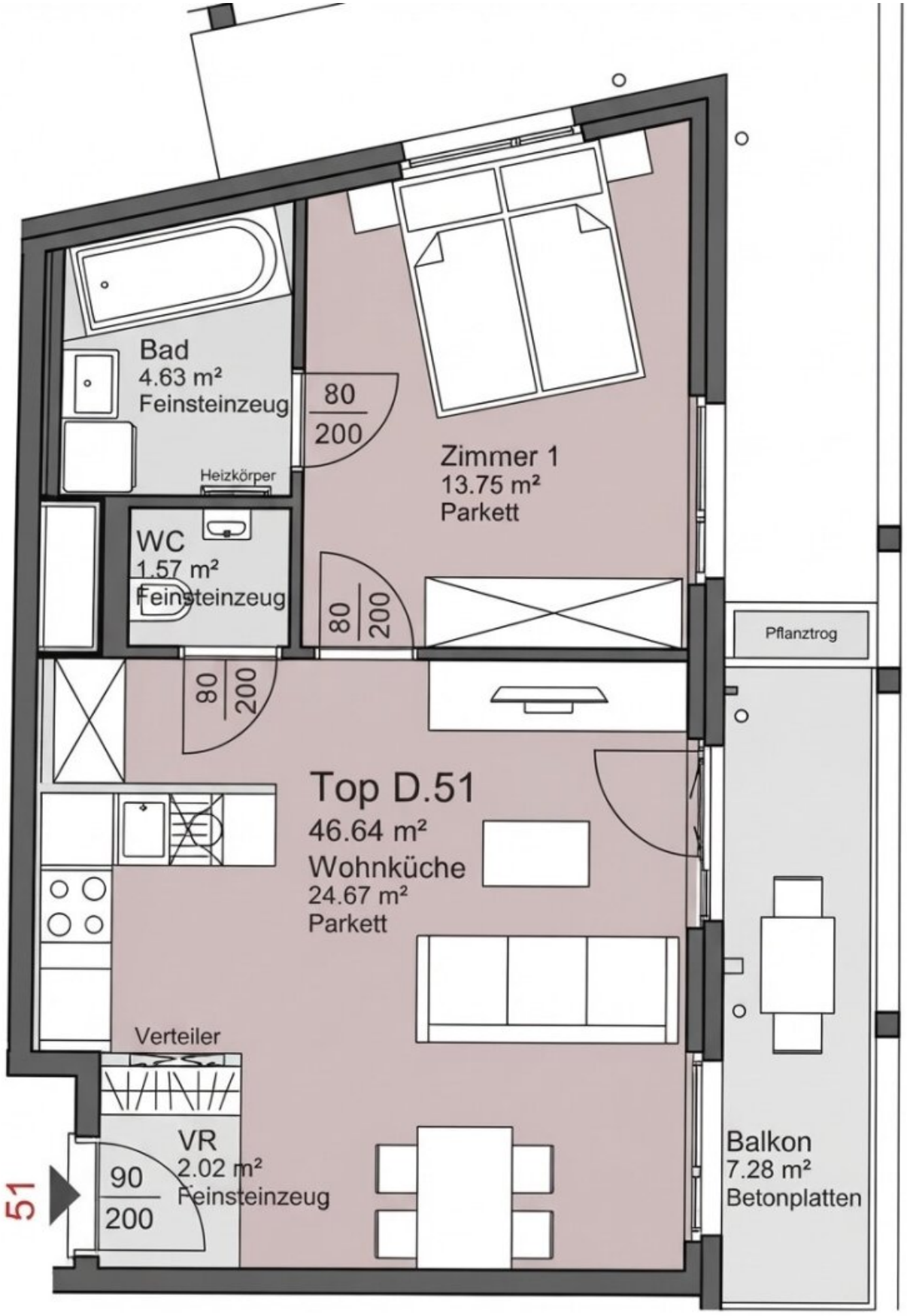











Bad
4.63 m²
Feinsteinzeug
80
200
Heizkörper
Zimmer 1
13.75 m²
Parkett
WC
1.57 m²
Feinsteinzeug
80
200
80
200
Pflanztrog
Top D.51
46.64 m²
Wohnküche
24.67 m²
Parkett
Verteiler
VR
2.02 m²
Feinsteinzeug
90
200
51
Balkon
7.28 m²
Betonplatten

Objektbeschreibung

Erstbezug mit Aussicht – 2 Zimmer, Balkon und Alte Donau vor der Haustür

Hoch über den Dächern des 21. Bezirks erwartet Sie in der **Simone-Veil-Gasse 3** eine moderne 2-Zimmer-Wohnung, die Licht, Ausblick und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Im **7. Liftstock** gelegen, genießt man hier ein luftiges Wohngefühl mit Fernblick über die Umgebung – während die Alte Donau nur wenige Minuten entfernt liegt.

Die Wohnung bietet rund **46,64 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 7,28 m² großen Balkon** und wurde 2026 fertiggestellt. Als **Erstbezug** präsentiert sie sich entsprechend makellos: moderne Küche, hochwertige Parkettböden und innovative Gebäudetechnik schaffen ein Zuhause, in das man ohne weiteren Aufwand direkt einziehen kann.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Erstbezug 2026** – soeben fertiggestellt
- **7. Liftstock** mit viel Licht und schönem Fernblick
- Großzügiger **Balkon mit ca. 7,28 m²**
- Durchdachter **2-Zimmer-Grundriss** mit separatem Schlafzimmer
- Offene Wohnküche mit bereits eingebauter, moderner Küche
- Moderne **Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen**
- Angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen dank **Deckenkühlung**
- Hochwertige Parkettböden

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Alte Donau bequem zu Fuß erreichbar
- Sofort beziehbar

Die Wohnung

Auf rund **46,64 m² Wohnfläche** wurde der vorhandene Platz äußerst effizient genutzt. Der Grundriss trennt Wohnen und Schlafen klar voneinander und eignet sich dadurch hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf ein separates Schlafzimmer legen.

Das Herzstück bildet die **offene Wohnküche**. Die bereits eingebaute, nagelneue Küche fügt sich mit ihrer geradlinigen Gestaltung harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man für den täglichen Gebrauch benötigt. Gleichzeitig bleibt ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine Wohnlandschaft.

Direkt vom Wohnraum gelangt man auf den **ca. 7,28 m² großen Balkon**. Durch die Lage im siebten Stock öffnet sich der Blick weit über die Umgebung – ein angenehmer Rückzugsort für den ersten Kaffee am Morgen, ein Abendessen im Freien oder einfach ein paar ruhige Minuten über den Dächern der Stadt.

Das separate Schlafzimmer bietet genügend Raum für Bett und Kleiderschrank und schafft einen klar abgegrenzten privaten Rückzugsbereich.

Das Badezimmer ist modern und zeitlos gestaltet und mit einer **Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper**ausgestattet. Das WC befindet sich separat.

Ausstattung & Wohnkomfort

Die Ausstattung folgt einer modernen, bewusst zurückhaltenden Linie. **Hochwertige Parkettböden**, helle Wandflächen und klare Formen schaffen eine zeitlose Grundlage, die sich unkompliziert mit verschiedensten Einrichtungsstilen kombinieren lässt.

Ein besonderer Komfortfaktor ist die moderne **Bauteilaktivierung**. Dabei wird die Gebäudemasse selbst zur Temperierung der Räume genutzt. Im Winter sorgt das System für

angenehme Wärme, während die **Deckenkühlung im Sommer** gerade in einer hellen Wohnung in dieser Höhenlage einen spürbaren Mehrwert bietet.

Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für viel natürliches Tageslicht und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Raumaufteilung

- Offene Wohnküche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Balkon mit ca. **7,28 m²**
- Kellerabteil mit ca. **1,75 m²**

Insgesamt stehen rund **46,64 m² Wohnfläche** sowie die zusätzliche Balkonfläche zur Verfügung.

Lage – zwischen Stadt und Wasser

Die Lage rund um die Simone-Veil-Gasse verbindet modernes Stadtleben mit einem der größten Freizeitvorteile des Wiener Nordens: Die **Alte Donau ist bequem zu Fuß erreichbar**.

Damit wird Erholung zum Teil des Alltags. Nach der Arbeit noch am Wasser spazieren, eine Runde laufen oder Rad fahren, im Sommer schwimmen gehen oder einen Abend an einem der zahlreichen Lokale rund um die Alte Donau verbringen – hier braucht es dafür weder Wochenendplanung noch lange Anfahrtswege.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung und Nahversorgung sind hervorragend. Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung, ebenso Bus- und Straßenbahnverbindungen. U-Bahn und Bahnhof sind ebenfalls gut erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in andere Teile Wiens.

Der besondere Vorteil der Wohnung zeigt sich jedoch spätestens zu Hause: Im **7. Stock** lässt man das unmittelbare Stadtgeschehen ein Stück weit unter sich. Viel Tageslicht, Himmel und Fernblick sorgen für eine Wohnatmosphäre, die sich deutlich von klassischen Stadtwohnungen unterscheidet.

Mietkonditionen

Hauptmietzins: EUR 733,44 zzgl. 10 % USt.

Betriebskosten: EUR 112,00 zzgl. 10 % USt.

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer: EUR 929,99 monatlich

- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietbeginn:** ab sofort jederzeit möglich
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **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