Attemsgasse - nahe Kirschblütenpark: Schicke 4-Zimmer mit Terrasse und optionaler Garagenstellplatz im Haus!



Objektnummer: 4233

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Gesamtfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	2.720,00 €
Kaltmiete (netto)	2.336,74 €
Kaltmiete	2.570,14 €
Betriebskosten:	218,18 €
Heizkosten:	107,19 €
USt.:	42,67 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

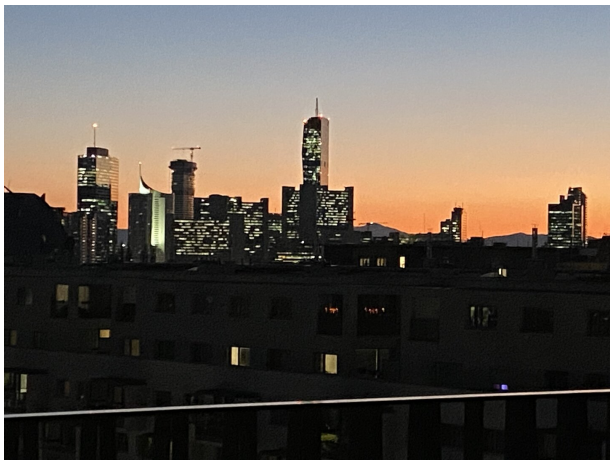







N
O
S
W
100.82 m²
4 Zi.
Sichtschutz h=2,0 m
6.12 m²
1.95 m²
2.44 m²
EV
HV
13.88 m²
GG
FPH = 0,19 m
Vordach
22.86 m²
3.59 m²
KÜH
WM
13.09 m²
11.33 m²
11.42 m²
33.93 m²
FPH = 0,9 m
FPH = 0,0 m
FPH = 0,0 m
KÜH



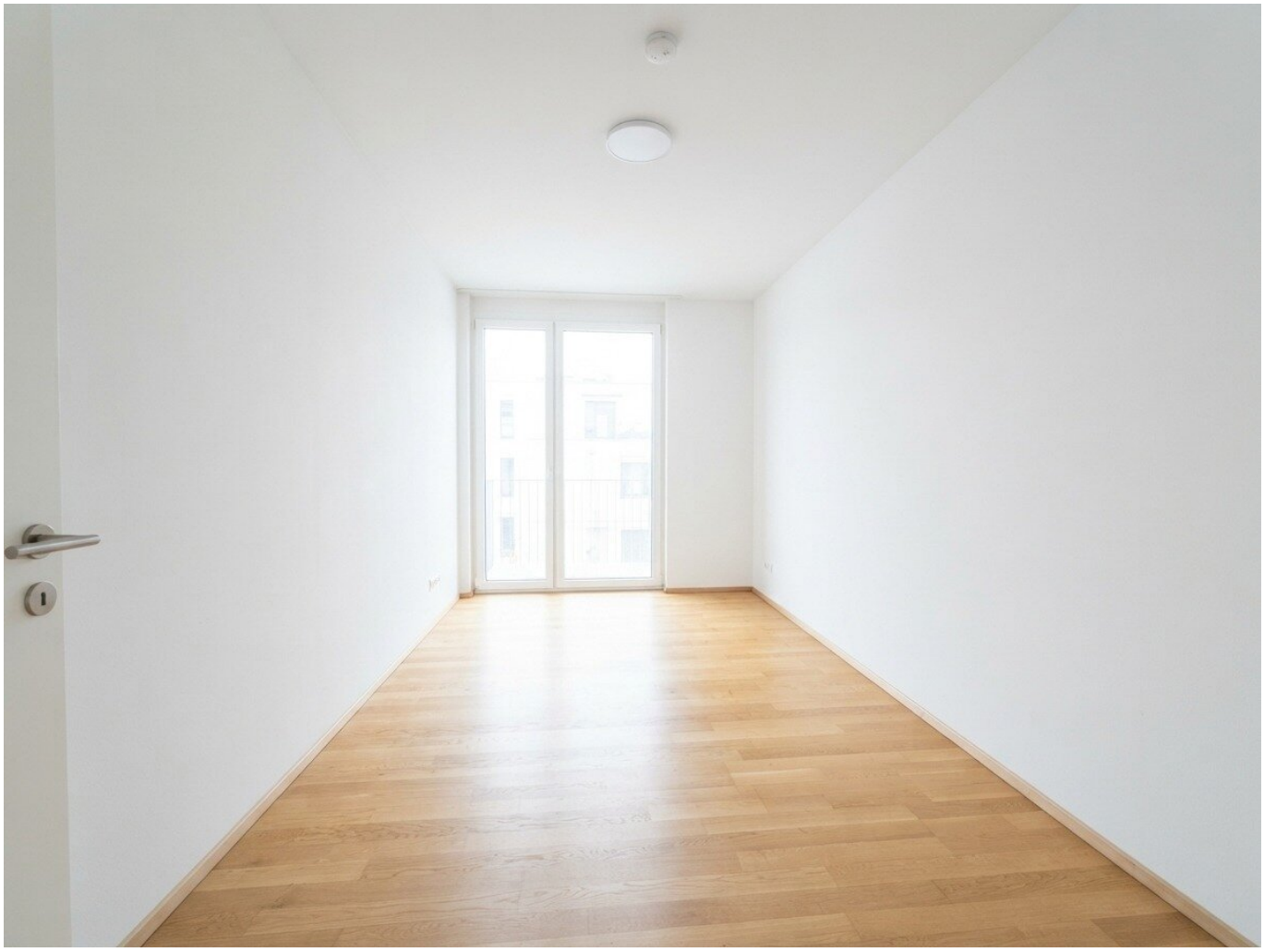
















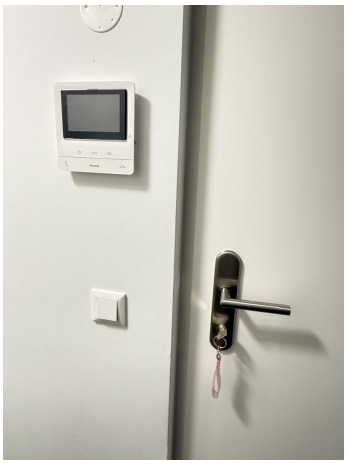



KI-bearbeitet

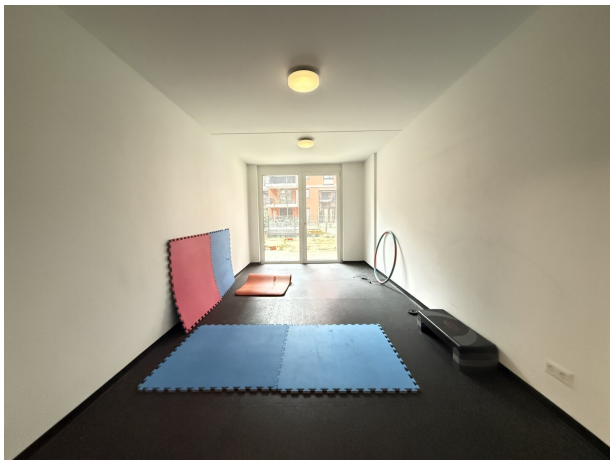



















O
N
S
W
100.82 m²
4 Zl.
Sichtschutz h=2,0 m
GS
FPH = 0,19 m
6.12 m²
1.95 m²
2.44 m²
EV
HV
13.88 m²
Vorlegestufe
22.86 m²
Geländer h=1,1 m
3.59 m²
KÜH
KÜH
KÜH
33.93 m²
13.09 m²
11.33 m²
11.42 m²
FPH = 0,19 m
KÜH
FPH = 0,9 m
FPH = 0,0 m
FPH = 0,0 m

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine sehr hochwertig ausgestattete und geschmackvolle 4 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garagenstellpatz im Haus!

Die Wohnung besticht durch Ihre sehr gute Wohnraumaufteilung, sehr hochwertigen Ausstattung und Bauweise. Sie befindet sich im 7. Stock / Dachgeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 101 m² plus eine ca. 23m² große Terrasse, sowie ein Kellerabteil, Fahrradabstellplatz, Fußbodenheizung und Klimaanlage.

Die Küche ist halb abgetrennt als Einbauküche mit praktisch angelegtem Essplatz und Zugang zur Terrasse. Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs: Kühl/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, 2 Backöfen (einer mit Mikrowelle) und ist sehr hochwertig ausgestattet. Das Wohnzimmer bietet viel Wohnkomfort und auch einen Zugang zur eigenen Terrasse. Die drei Schlafzimmer sind alle zentral begehbar, genauso wie das separat angelegte WC am Flur entlang, sowie die zwei Bäder (eines mit Wanne, zwei Waschbecken und WC; das andere mit Dusche, Waschbecken und eine Waschmaschine). Ein Abstellraum gleich neben dem Eingang bietet zusätzlich viel Platz für Ihre Vorräte. Für Ihre Sicherheit ist gesorgt: Stahlsicherheitstür, Rauchmelder, Brandschutzvorrichtungen, etc. Abdunkeln können Sie mittels den außenliegenden Raffstores. Die Fenster sind alle dreifach-verglast und isolieren sowohl thermisch, als auch akustisch sehr gut.

Geheizt wird auf Fernwärme. Behagliche Wärme durch eine Fußbodenheizung.

Die Kosten hierfür (Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser) sind bereits im Mietpreis inkludiert.

Ihre Freizeit können Sie zu Hause auf der eigenen Terrasse genießen, oder auf der allgemein zugänglichen Dachterrasse. Hier finden Sie auch einen Fitness- und Yoga-Raum und eine allgemein zugängliche Dachterrasse mit Sitzgelegenheiten, Tischen und Gemüsebeeten. In der Anlage haben Sie auch die Möglichkeit Ihr Fahrrad oder Kinderwagen im Kiwa / Fahrradraum abzustellen. Ihr Auto parken Sie sicher und bequem in der hauseigenen Garage.

Lage:

Die Adresse liegt mitten im Zentrum der Donaustadt, in einer ruhigen Wohnlage direkt beim großzügigen Kirschblütenpark und nur wenige Gehminuten von der U1 entfernt.

Die Umgebung bietet eine dichte Nahversorgung und sehr gute Freizeitmöglichkeiten rund um

Alte Donau und Donauzentrum.?

Ruhige, urbane Wohnlage im Kern des 22. Bezirks mit überwiegend modernen Wohnanlagen und viel Grünraum.?

Direkt angrenzend an einen rund 30.000 m² großen Park mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, ideal für Spaziergänge und Freizeit im Grünen.?

Die Alte Donau und der Donaupark sind mit dem Fahrrad in etwa 5–10 Minuten erreichbar (ca. 1,5–3 km).?

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn-Linie U1 (Station Kagraner Platz) in rund 400–500 m Entfernung, etwa 5 Gehminuten, mit direkter Verbindung in die Innenstadt in ca. 10 Minuten.?

U-Bahn-Station Kagran mit Westfield Donau Zentrum in etwa 700–800 m Entfernung, rund 10 Gehminuten oder 1–2 Stationen mit Bus bzw. Straßenbahn.?

Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie Buslinie 27A liegen im Umkreis von ca. 100–200 m, also 1–3 Gehminuten, und bieten schnelle Anschlüsse Richtung Floridsdorf, Kagran und Stadteinfahrt.?

Nahversorgung und Einkaufen:

Supermarkt im unmittelbaren Umfeld, etwa 50–100 m entfernt, in 1–2 Gehminuten erreichbar.?

Weitere Nahversorger (Bäckereien, Drogeriemärkte, zusätzliche Supermärkte) im Radius von ca. 300–500 m, bequem fußläufig erreichbar.?

Westfield Donau Zentrum als großes Einkaufs- und Entertainmentcenter in etwa 600–800 m Entfernung mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Kino.?

Bildung und Kinderbetreuung:

VIS (Vienna International School) / Kagran.

Moderner Bildungscampus mit Ganztagsvolksschule und Kindergarten in ca. 150–250 m

Entfernung, etwa 2–3 Gehminuten.?

Weitere Schulen (z. B. Neue Mittelschule / KMS in der Umgebung) im Umkreis von rund 400–600 m, gut zu Fuß erreichbar.?

Zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen und Musikschule Donaustadt im Umfeld des Bildungscampus.?

Freizeit und Infrastruktur:

VIS (Vienna International School) in der Nähe und fußläufig erreichbar.

Kirschblütenpark direkt vor der Haustür mit Grünflächen, Spazierwegen und Spielbereichen.?

Alte Donau mit Bademöglichkeiten, Restaurants und Wassersportangebot in etwa 1,5–2 km Entfernung, ca. 5–10 Minuten mit dem Fahrrad.?

Breites Gastronomie- und Freizeitangebot (Cafés, Restaurants, Kino) im und rund um das Donauzentrum in ca. 600–800 m Distanz.?

Gute medizinische Grundversorgung durch nahegelegene Apotheken in etwa 200–300 m (2–4 Gehminuten) sowie Ärztezentren im Umfeld des Einkaufszentrums

Konditionen:

Mietdauer: Vermietet wird auf 3 Jahre (Verlängerung nach Ansuchen möglich);

Mietbeginn: ab April 2027; **Kündigungsverzicht:** 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

Gesamtmiete warm (Mietentgelt ist bereits inklusive Mietzins, Betriebskosten, Lift, Heizung und Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Steuern und Abgaben): **€ 2.720,--**

Kaution: € 10.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- (inkl. 20 % MwSt.)

Kontakt:

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa** unter:

+43 / 664 / 404 15 47 oder per **E-Mail**: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.