Erstbezug mit Balkon / Moderne 2- Zimmer Mietwohnung mit großzügiger Wohnküche in 1220 Wien



Balkon

Objektnummer: 1633/542

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,46 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.450,01 €
Kaltmiete (netto)	1.126,95 €
Kaltmiete	1.260,96 €
Betriebskosten:	134,01 €
Heizkosten:	52,46 €
USt.:	136,59 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10






Top 3








fortuna
REAL


Zimmer
13,91 m²
Bad
5,39 m²
VR
3,14 m²
Wohnküche
30,02 m²
Balkon
7,15 m²


Zimmer
13,91 m²
Bad
5,39 m²
VR
3,14 m²
Wohnküche
30,02 m²
Balkon
7,15 m²

Objektbeschreibung

Top 3 – hochwertiger 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon im 1. Obergeschoss:

Licht, Offenheit und moderner Wohnkomfort prägen diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Neubauprojekts mit nur sieben Wohneinheiten. Der durchdachte Grundriss verbindet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem separaten Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem privaten Balkon. Ein stimmiges Zuhause für Singles und Paare, die eine ruhige Wohnumgebung und zeitgemäße Ausstattung schätzen.

Die ca. 30,02 m² große Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Sie bietet Platz für einen einladenden Essbereich und eine gemütliche Sofalandschaft. Kochen, Essen und Entspannen gehen hier fließend ineinander über. Die im Grundriss dargestellte Küchenanordnung schafft kurze Wege und lässt gleichzeitig viel Raum für individuelle Einrichtungsideen. Die hochwertige Markeneinbauküche mit modernen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein und verbindet stilvolles Design mit durchdachter Funktionalität - ideal für entspannte Kochabende und gesellige Stunden zuhause.

Direkt vom Wohnbereich aus betreten Sie den ca. 7,15 m² großen Balkon. Ob Morgenkaffee, ein kleiner Tisch für zwei oder entspannte Stunden im Freien – die private Freifläche ergänzt den Wohnraum um einen angenehmen Rückzugsort.

Das separate Schlafzimmer mit ca. 13,91 m² lässt sich mit Doppelbett und Kleiderschrank einrichten. Das ca. 5,39 m² große Badezimmer ist laut Grundriss mit Dusche, WC und Waschbecken geplant. Ein kompakter Vorraum mit ca. 3,14 m² erschließt die Wohnung und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Die moderne Gebäudetechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Eine Klimaanlage bietet zusätzlichen Komfort an heißen Tagen. Lift und Videogegensprechanlage runden die Ausstattung ab. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet; ein Außen- oder Tiefgaragenstellplatz kann nach Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden.

Die Highlights auf einen Blick

- 2 Zimmer im 1. Obergeschoss eines Neubaus mit nur sieben Wohneinheiten
- Ca. 52,46 m² Summe der im Grundriss ausgewiesenen Raumflächen

- Großzügige **Wohnküche** mit ca. 30,02 m²
- Privater **Balkon** mit ca. 7,15 m²
- Hochwertige Markenküche mit Markengeräten
- Separates **Schlafzimmer** mit ca. 13,91 m²
- Modernste Gebäudetechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe, **Fußbodenheizung, Klimaanlage**
- **Videogegensprechanlage**
- **Lift**
- **Kellerabteil**
- Optionale **Stellplätze/Tiefgaragenplätze** nach Verfügbarkeit
- Beziehbar ab Dezember 2026

Raumaufteilung laut Grundriss

Wohnküche	30,02 m²

Schlafzimmer	13,91 m²
Badezimmer	5,39 m²
Vorraum	3,14 m²
Summe der Raumflächen	**52,46 m²**
Balkon (zusätzlich)	7,15 m²

Mietkonditionen

Hauptmietzins inkl. 10 % USt	**1.239,64 €**
Betriebskosten-Akonto inkl. 10 % USt	147,41 €
Heizung/Warmwasser-Akonto inkl. 20 % USt*	62,95 €

Monatliche Gesamtbelastung	1.450,00 €
Kaution – 3 Monatsbeträge	4.350,00 €
Außenstellplatz optional	90,00 € brutto / Monat
Tiefgaragenplatz optional	120,00 € brutto / Monat
Mietdauer	5 Jahre befristet
Maklerprovision für Mieter	**provisionsfrei**

Die **monatliche Gesamtbelastung für die TOP 3** von **1.450,00 €** umfasst den Hauptmietzins, das Betriebskosten-Akonto sowie das Akonto für Heizung und Warmwasser. Haushaltsstrom und ein optionaler Stellplatz werden gesondert verrechnet.

*Die steuerliche Behandlung des Heizungs-/Warmwasser-Akontos richtet sich nach der tatsächlichen Abrechnung. Außenstellplatz 90,00 € brutto/Monat, Tiefgaragenstellplatz 120,00 € brutto/Monat - jeweils nach Verfügbarkeit.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten = 4.350,00 € ohne optionalen Stellplatz. Mietdauer: 5 Jahre befristet.

Provisionsfrei für den Mieter!

Das Neubauprojekt befindet sich in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Das beliebte Mühlwasser befindet sich in fußläufiger Nähe und bietet gemeinsam mit den weitläufigen Grün- und Wasserflächen der Donaustadt zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren, Laufen und Erholen. So lässt sich hier das Wohnen im Grünen ideal mit den Vorzügen der Stadt verbinden.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut: Busverbindungen erschließen das Wohngebiet und ermöglichen eine unkomplizierte Weiterfahrt zu Stationen der U-Bahn-Linie U2. Damit sind wichtige Verkehrsknotenpunkte der Donaustadt sowie weitere Teile Wiens gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls im gut erreichbaren Umfeld.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen und gleichzeitig auf eine gute Anbindung an die Stadt nicht verzichten möchten.

Besichtigen statt nur vorstellen: Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben. Überzeugen Sie sich vor Ort vom großzügigen Wohnbereich, der praktischen Raumaufteilung und dem Balkon. Gerne vereinbare ich einen individuellen Besichtigungstermin und informiere Sie über die Details dieser Wohnung.

Hinweis: *Fotos bzw. Visualisierungen können digital oder mittels KI möbliert bzw. gestaged worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand, die finalen Planunterlagen und die Vertragsunterlagen. Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. den vorliegenden Unterlagen; Änderungen und*

Irrtümer vorbehalten.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap