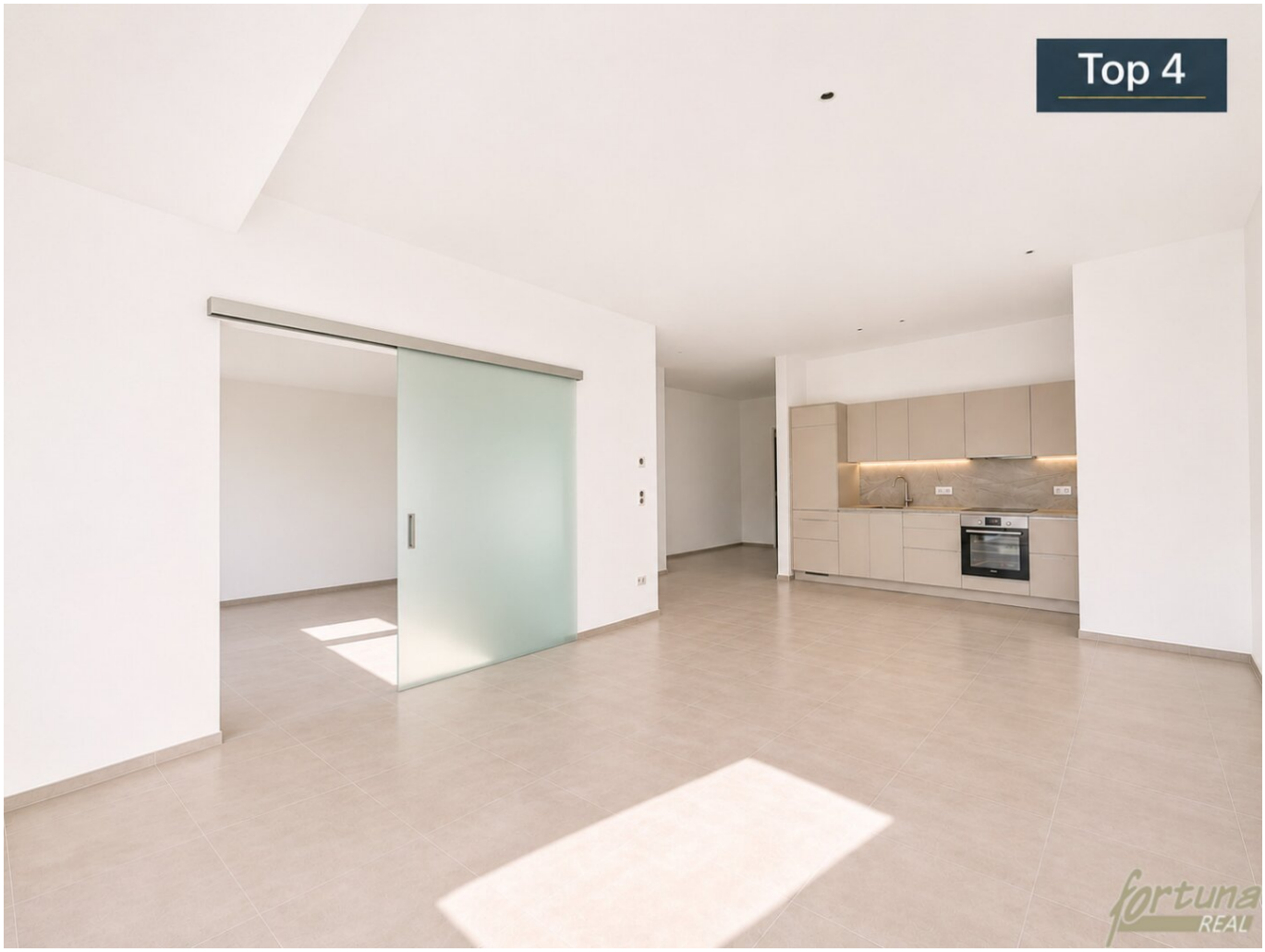
ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN / Hochwertige 2-Zimmer Mietwohnung in ruhiger Grünlage in 1220 Wien / Erstbezug



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 1633/632

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:	51,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.038,33 €
Kaltmiete	1.170,73 €
Betriebskosten:	132,40 €
Heizkosten:	51,83 €
USt.:	127,44 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau


Top 4

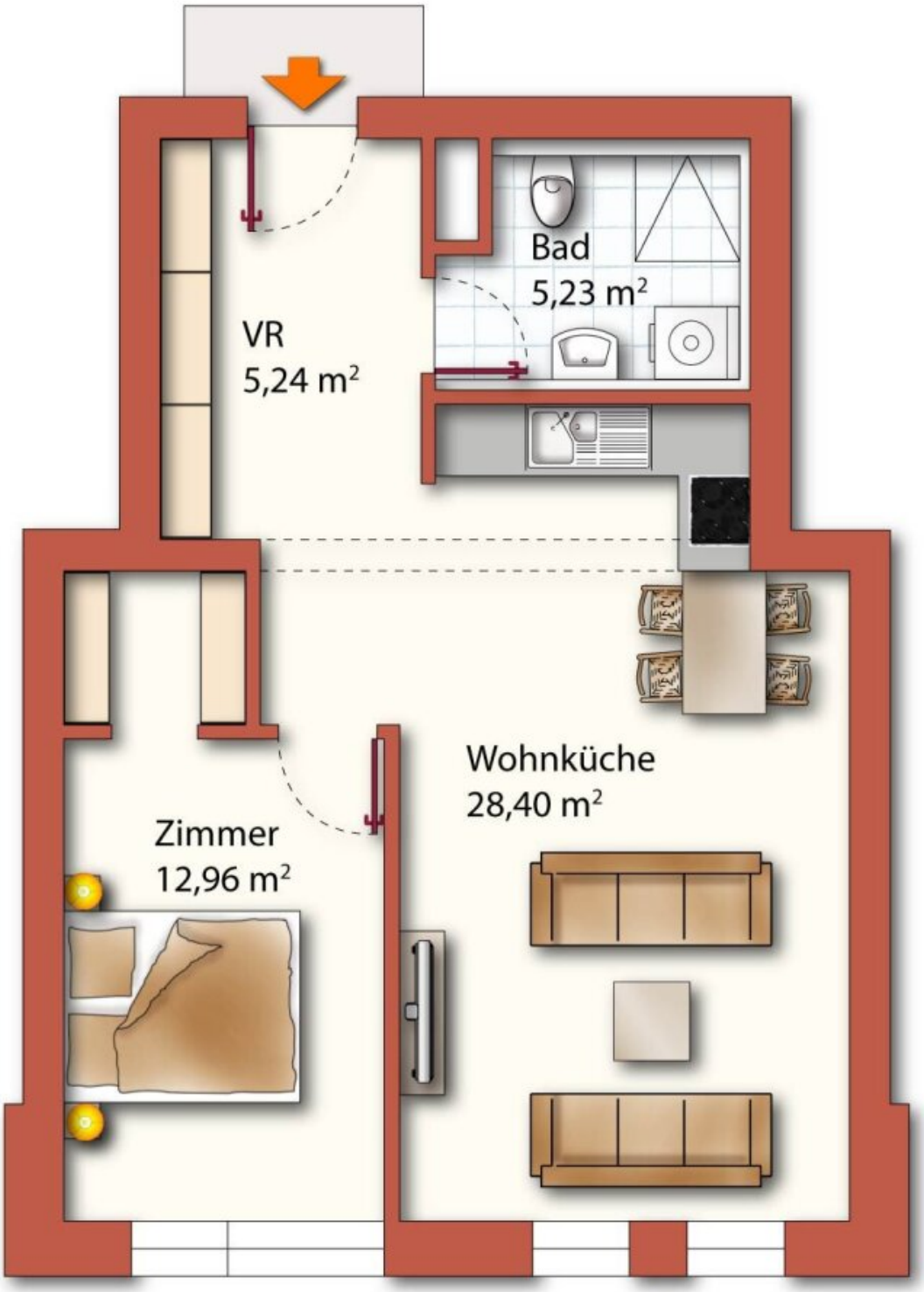


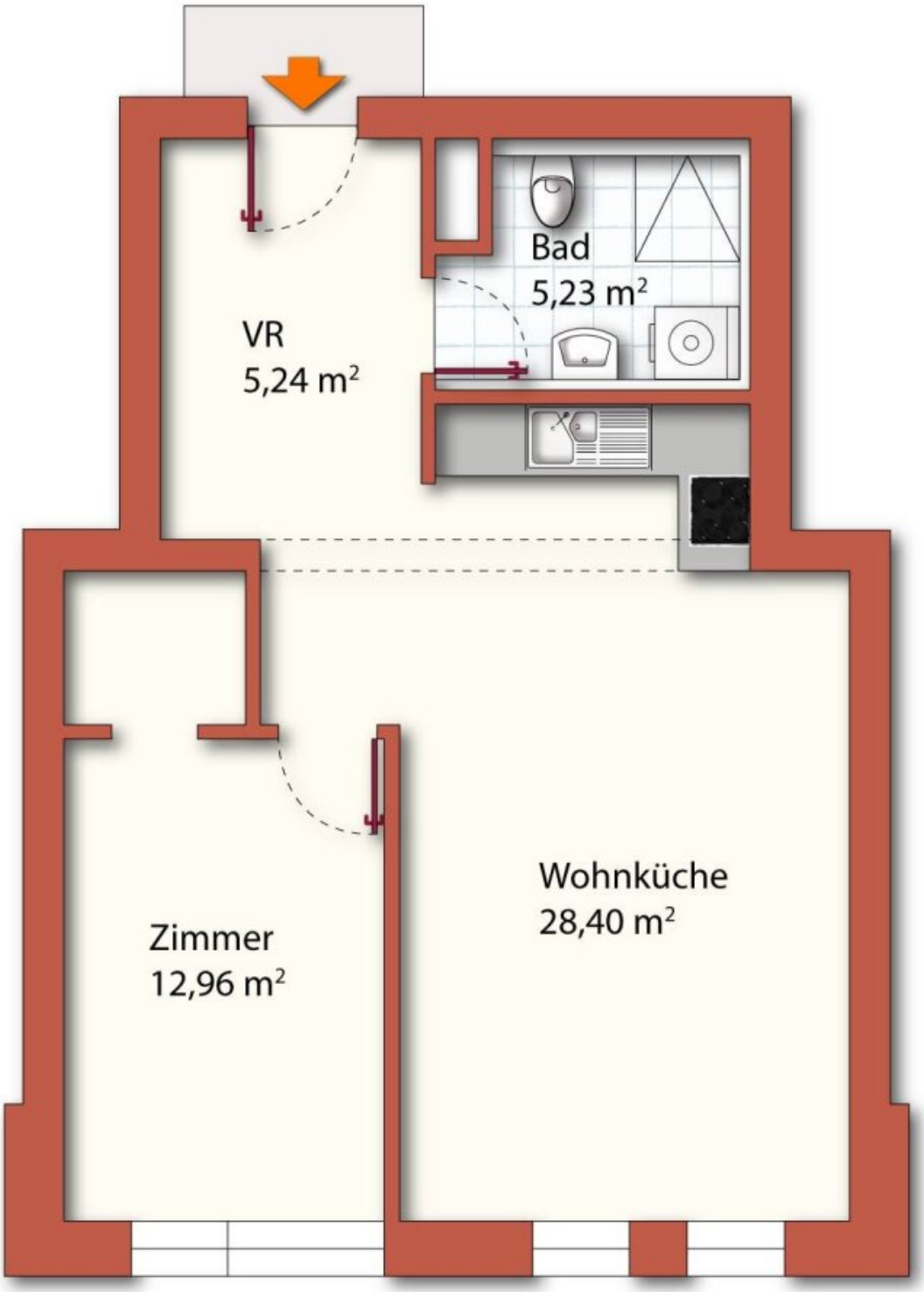









Bad
5,23 m²
VR
5,24 m²
Wohnküche
28,40 m²
Zimmer
12,96 m²


Bad
5,23 m²
VR
5,24 m²
Wohnküche
28,40 m²
Zimmer
12,96 m²

Objektbeschreibung

Top 4 – hochwertiger 2-Zimmer-Erstbezug im 1. Obergeschoss:

In einem modernen Neubauprojekt mit lediglich sieben Wohneinheiten erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Auf rund 51,83 m² verbindet ein durchdachten Grundriss zeitgemäßen Wohnkomfort und einer angenehm ruhigen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, eine großzügige Wohnküche und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund 28,40 m² große Wohnküche. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander über. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die hochwertige Markeneinbauküche mit modernen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet zeitgemäßen Komfort im Alltag.

Das separat begehbare Schlafzimmer mit rund 12,96 m² bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer mit rund 5,23 m² ist laut Grundriss mit Dusche, WC und Waschbecken geplant. Der rund 5,24 m² große Vorraum schafft Platz für eine Garderobe und verbindet die Wohnbereiche auf praktische Weise.

Für angenehme Temperaturen sorgen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage für heiße Sommertage. Ein Lift und eine Videogegensprechanlage erhöhen den Komfort. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum; Außen- oder Tiefgaragenstellplätze können nach Verfügbarkeit separat angemietet werden.

Die Highlights auf einen Blick

- Erstbezug im 1. Obergeschoss eines Neubaus mit nur sieben Wohneinheiten
- 2 Zimmer mit ca. 51,83 m² Summe der im Plan ausgewiesenen Raumflächen
- Offene, großzügige Wohnküche mit ca. 28,40 m²
- Hochwertige Markeneinbauküche mit modernen Elektrogeräten

- Separates Schlafzimmer mit ca. 12,96 m²
- Modernste Gebäudetechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe, **Fußbodenheizung, Klimaanlage**
- **Videogegensprechanlage**
- **Lift**
- **Kellerabteil**
- Optionale **Stellplätze/Tiefgaragenplätze** nach Verfügbarkeit
- Beziehbar ab Dezember 2026

Raumaufteilung laut Grundriss

Wohnküche	28,40 m²
Schlafzimmer	12,96 m²

Badezimmer	5,23 m²
Vorraum	5,24 m²
Summe der Raumflächen	**51,83 m²**
Private Freifläche	---

Mietkonditionen

Hauptmietzins inkl. 10 % USt	**1.142,16 €**
Betriebskosten-Akonto inkl. 10 % USt	145,64 €
Heizung/Warmwasser-Akonto inkl. 20 % USt*	62,20 €
Monatliche Gesamtbelastung	**1.350,00 €**

Kaution – 3 Monatsbeträge	4.050,00 €
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 4** von **1.350,00 €** 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 = 4.050,00 € 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.

Ihr neues Zuhause persönlich entdecken: Manche Wohnungen muss man persönlich erleben: Entdecken Sie bei einer Besichtigung die großzügige Wohnküche, den durchdachten Grundriss und die angenehme Atmosphäre dieses Neubaus. Ich freue mich darauf, Ihnen Top 4 persönlich zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten.

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