Erstbezug zum Wohlfühlen / Hochwertige 2- Zimmer Mietwohnung mit Balkon in 1220 Wien



Wohnbereich

Objektnummer: 1633/633

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 5



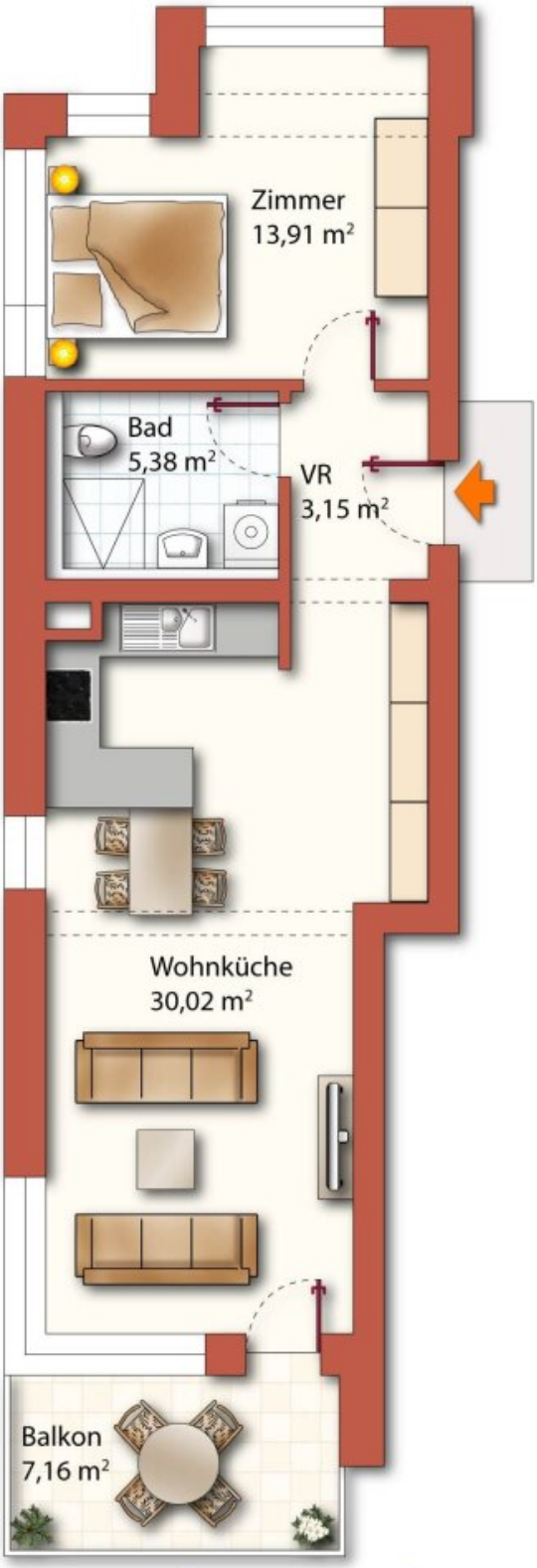


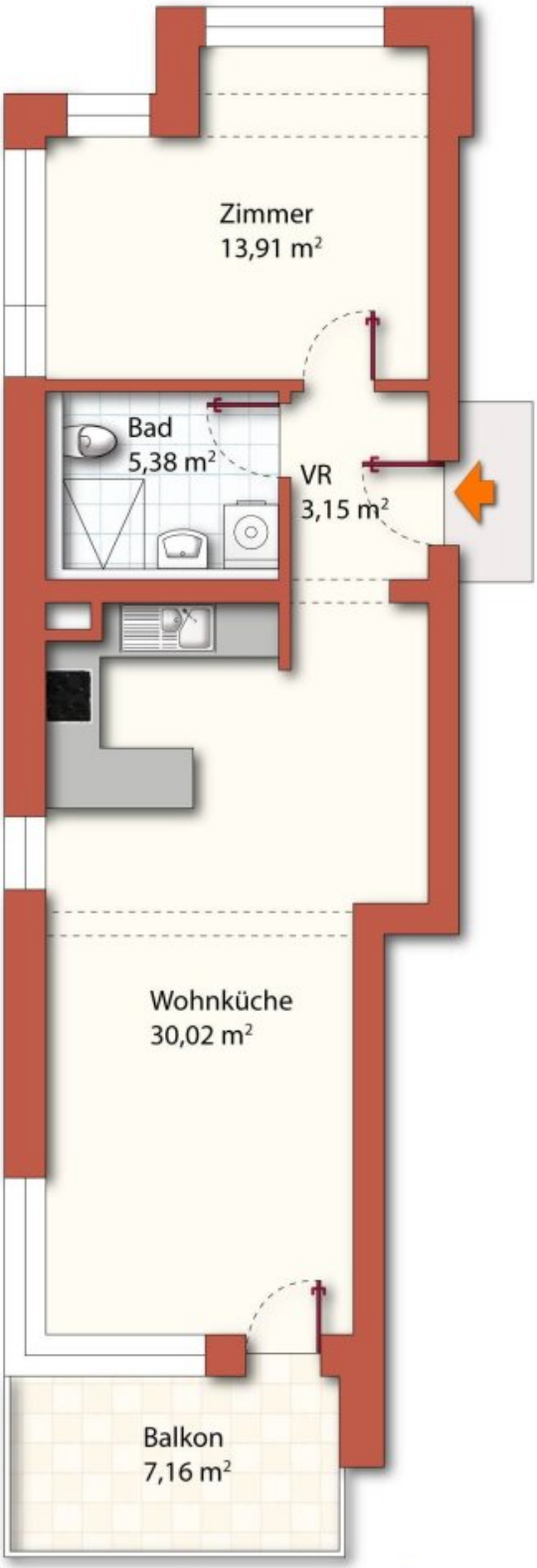







fortuna
REAL


Zimmer
13,91 m²
Bad
5,38 m²
VR
3,15 m²
Wohnküche
30,02 m²
Balkon
7,16 m²


Zimmer
13,91 m²
Bad
5,38 m²
VR
3,15 m²
Wohnküche
30,02 m²
Balkon
7,16 m²

Objektbeschreibung

Top 5 – hochwertiger 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon im 1. Obergeschoss:

In angenehm ruhiger und grüner Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten.

Auf rund 52,46 m² verbindet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der ca. 7,16 m² große private Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen schönen Platz für entspannte Stunden.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer.

Das Herzstück bildet die rund 30,02 m² große Wohnküche mit Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, einen Esstisch und eine moderne Küchengestaltung. Die hochwertige Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und verbindet ansprechendes Design mit Funktionalität.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den privaten Balkon. Ob der erste Kaffee am Morgen oder ein entspannter Abend an der frischen Luft – hier entsteht ein zusätzlicher Rückzugsort im Freien.

Das separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 13,91 m² bietet Platz für ein Doppelbett und Stauraum. Das Badezimmer mit ca. 5,38 m² überzeugt mit moderner Sanitärausstattung. Der ca. 3,15 m² große Vorraum verbindet die Wohnbereiche auf kurzen Wegen.

Ausstattung und Gebäudetechnik: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Klimaanlage. Ein Personenlift erschließt das 1. Obergeschoss; ein zugeordnetes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum. Außen- und Tiefgaragenstellplätze sind nach Verfügbarkeit gesondert anmietbar.

Die Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug im Neubau mit nur sieben Wohneinheiten

- 2 Zimmer mit ca. 52,46 m² Wohnfläche und 30,02 m² Wohnküche
- Separates Schlafzimmer mit ca. 13,91 m²
- Privater Balkon mit ca. 7,16 m², zusätzlich zur Wohnfläche
- Hochwertige Markeneinbauküche und moderne Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung, Wärmepumpe, Klimaanlage, Lift und 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.

Ihr neues Zuhause mit Balkon wartet darauf, entdeckt zu werden: Erleben Sie selbst, wie harmonisch sich großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine ruhige Grünlage verbinden. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom Wohngefühl 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