# Erstbezug mit zwei Terrassen / 2-Zimmer-Mietwohnung in 1220 Wien mit OPTION AUF 4 ZIMMER



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 1633/634**

**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:** | 54,55 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Gesamtmiete** | 1.550,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.210,23 € |
| **Kaltmiete** | 1.349,58 € |
| **Betriebskosten:** | 139,35 € |
| **Heizkosten:** | 54,55 € |
| **USt.:** | 145,87 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Baumgartner**

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10


Top 6





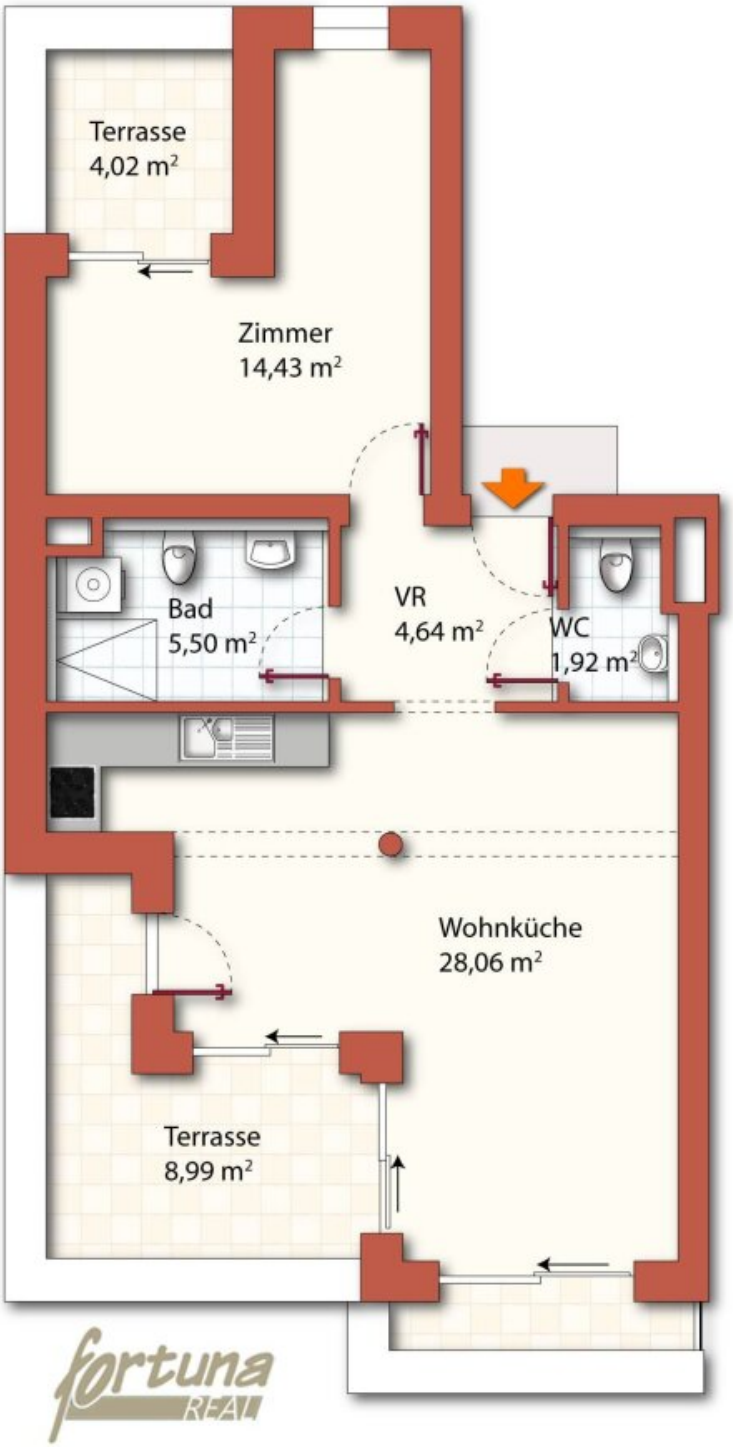







fortuna
REAL


Terrasse
4,02 m²
Zimmer
14,43 m²
Bad
5,50 m²
VR
4,64 m²
WC
1,92 m²
Wohnküche
28,06 m²
Terrasse
8,99 m²


Terrasse
4,02 m²
Zimmer
14,43 m²
Bad
5,50 m²
VR
4,64 m²
WC
1,92 m²
Wohnküche
28,06 m²
Terrasse
8,99 m²

# Objektbeschreibung

**Top 6 – Ganz oben wohnen, Freiraum genießen im modernen 2-Zimmer-Erstbezug mit 2 Terrassen im 2. OG:**

Im zweiten Obergeschoss – zugleich dem obersten Wohngeschoss – eines hochwertigen Neubaus mit nur sieben Wohneinheiten erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Mietwohnung. Die Raumflächen ergeben zusammen ca. 54,55 m². Besonders angenehm: Es gibt keine Dachschrägen. Gerade Wände, klare Linien und großzügige Fensterflächen schaffen ein wunderbares Wohngefühl und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

**Wohnen - Essen - genießen mit großzügiger Terrasse: Die ca. 28,06 m² große Wohnküche ist der kommunikative Mittelpunkt dieser Wohnung: Hier finden Kochen, Essen und Wohnen seinen Platz. Die hochwertige Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Direkt angeschlossen ist die ca. 8,99 m² große Wohnterrasse mit Platz für Tisch und Sitzgelegenheiten. Besonders praktisch ist die Erschließung von zwei Seiten des Wohn-/Essbereichs. Zusätzlich ist an der weiteren Fensterfront ein schmälerer Außenbereich vorhanden.**

**Schlafzimmer mit eigener Terrasse: Das separat begehbare, großzügige Schlafzimmer bietet mit ca 14,43 m² ausreichend Platz für bspw ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Eine zweite, ca. 4,02 m² große Terrasse ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar und unterstreicht den besonderen Wohnkomfort dieser Wohnung. Gemeinsam mit der Wohnterrasse stehen damit insgesamt ca. 13,01 m² ausgewiesene Terrassenflächen zur Verfügung.**

**Modernes Badezimmer und zusätzliches Gäste-WC: Das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und WC überzeugt durch eine hochwertige, zeitgemäße Gestaltung. Ein weiteres, separat begehbares Gäste-WC ergänzt die Ausstattung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Klimaanlage, Lift und ein zugeordnetes Kellerabteil runden das Angebot ab. Ein Außen- oder Tiefgaragenstellplatz kann nach Verfügbarkeit separat angemietet werden.

**Derzeit zwei Zimmer – auf Wunsch eine großzügige Vierzimmerlösung: Ein**

**besonderer Vorteil dieser Wohnung: Top 6 könnte mit der unmittelbar angrenzenden Top 7 verbunden werden. Top 7 weist laut Plan ca. 55,04 m² Raumflächen auf. Gemeinsam ergäben sich somit rund 109,59 m² und ca. 26,00 m² ausgewiesene Terrassenflächen. Aus den zwei eigenständigen 2-Zimmer-Wohnungen lässt sich eine großzügige Vierzimmerwohnung entwickeln, mit mehr Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste. Auch die künftige Nutzung einer der beiden ursprünglich vorgesehenen Küchenflächen kann dabei individuell geprüft werden.**

Die Zusammenlegung und eine Vierzimmeraufteilung sind derzeit lediglich Planungsoptionen, nicht der bestehende Zustand. Änderungen der Raumaufteilung sind vor Vertragsabschluss abzustimmen.

## Die Highlights auf einen Blick

- Erstbezug im 2. Obergeschoss – keine Dachschrägen
- Zwei Zimmer mit ca. 54,55 m² Wohnfläche
- Zwei Terrassen (8,99 m² und 4,02 m²)
- Separates WC zusätzlich zum Badezimmer
- Hochwertige Markeneinbauküche, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Lift und Kellerabteil
- **Optional mit Top 7 zu einer ca. 109,59 m² großen Vierzimmer-Variante kombinierbar**
- Modernste Gebäudetechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe, **Fußbodenheizung, Klimaanlage**
- **Videogegensprechanlage**
- **Lift**

- **Kellerabteil**
- Optionale **Stellplätze/Tiefgaragenplätze** nach Verfügbarkeit
- Beziehbar ab Dezember 2026

## Raumaufteilung laut Grundriss:

| | |
|---|---|
| **Wohnküche** | 28,06 m² |
| **Schlafzimmer** | 14,43 m² |
| **Bad** | 5,50 m² |
| **Separates WC** | 1,92 m² |
| **Vorraum** | 4,64 m² |
| **Summe der ausgewiesenen Raumflächen** | **54,55 m²** |

| | |
|---|---|
| **Terrasse beim Wohnbereich** | 8,99 m² |
| **Terrasse beim Schlafzimmer** | 4,02 m² |
| **Terrassen insgesamt (zusätzlich)** | 13,01 m² |

**Ruhig wohnen zwischen Stadt und Natur: Das Neubauprojekt liegt in einer angenehm ruhigen, grünen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk. Das beliebte Mühlwasser befindet sich in fußläufiger Nähe und bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren und Erholen. Busverbindungen erschließen das Wohngebiet und ermöglichen die Weiterfahrt zu Stationen der U-Bahn-Linie U2. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im gut erreichbaren Umfeld vorhanden.**

## Mietkonditionen

| | |
|---|---|
| **Hauptmietzins inkl. 10 % USt** | **1.331,25 €** |
| **Betriebskosten-Akonto inkl. 10 % USt** | 153,29 € |
| **Heizungs-/Warmwasser-Akonto inkl. 20 % USt** | 65,46 € |

| | |
|---|---|
| **Monatliche Gesamtbelastung** | **1.550,00 €** |
| **Kaution – 3 Bruttomonatsbeträge** | 4.650,00 € |
| **Außenstellplatz optional** | 90,00 € brutto/Monat |
| **Tiefgaragenplatz optional** | 120,00 € brutto/Monat |
| **Mietdauer** | 5 Jahre befristet |
| **Maklerprovision für Mieter** | **provisionsfrei für den Mieter** |

Die **monatliche Gesamtbelastung für die TOP 6** von **1.550,00 €** 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 = 4.650,00 € 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: Ganz oben wohnen, ohne Dachschrägen: mit einer großzügigen Wohnterrasse, einem privaten Außenbereich beim Schlafzimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC. Dazu eröffnet die mögliche Verbindung mit Top 7 eine seltene Perspektive für mehr Wohnraum. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie gut dieses Zuhause zu Ihren Vorstellungen passt.**

***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