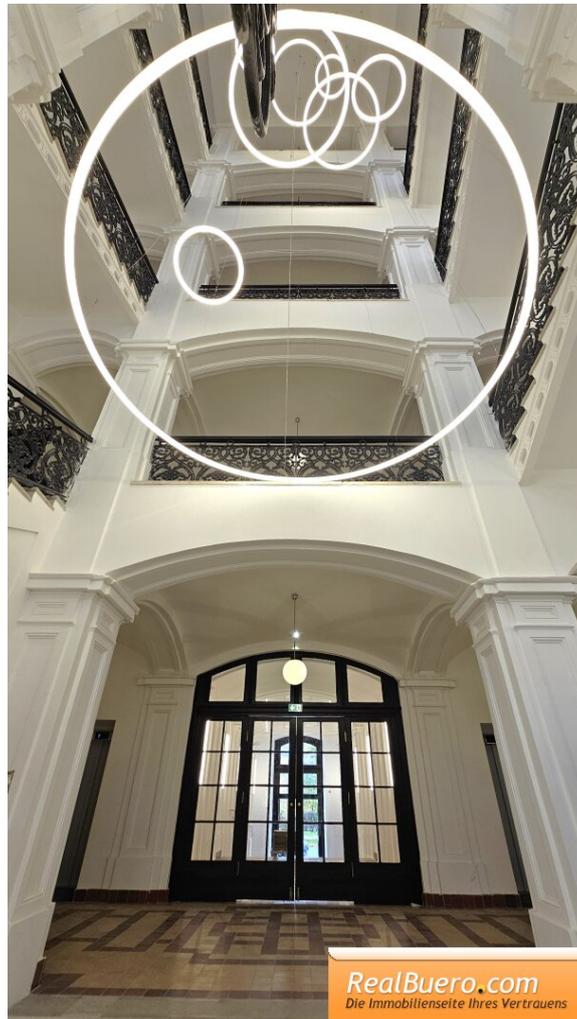


**HOCHWÄRTIG SANIERTE ERSTBEZUGWOHNUNG MIT  
CONCIERGE DIENST IM DENKMALGESCHÜTZTEM  
GENERALSANIERTEM ARTMANN**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 4128**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	2.157,60 €
Kaltmiete (netto)	1.091,46 €
Kaltmiete	1.998,85 €
Betriebskosten:	496,00 €
USt.:	158,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

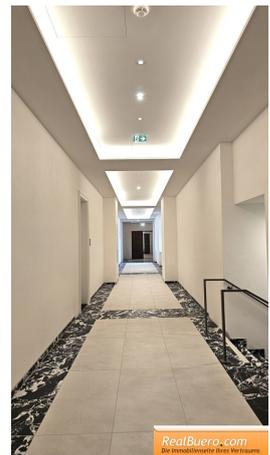
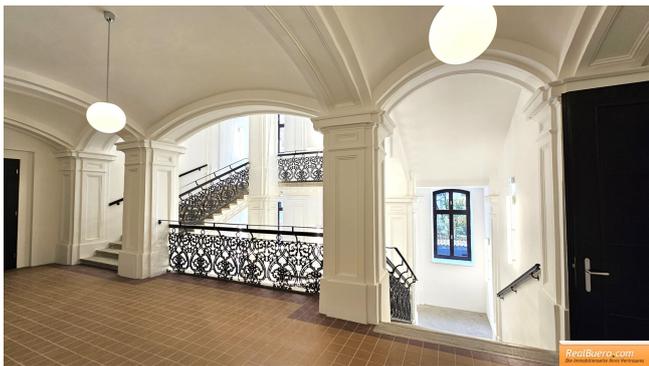
## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

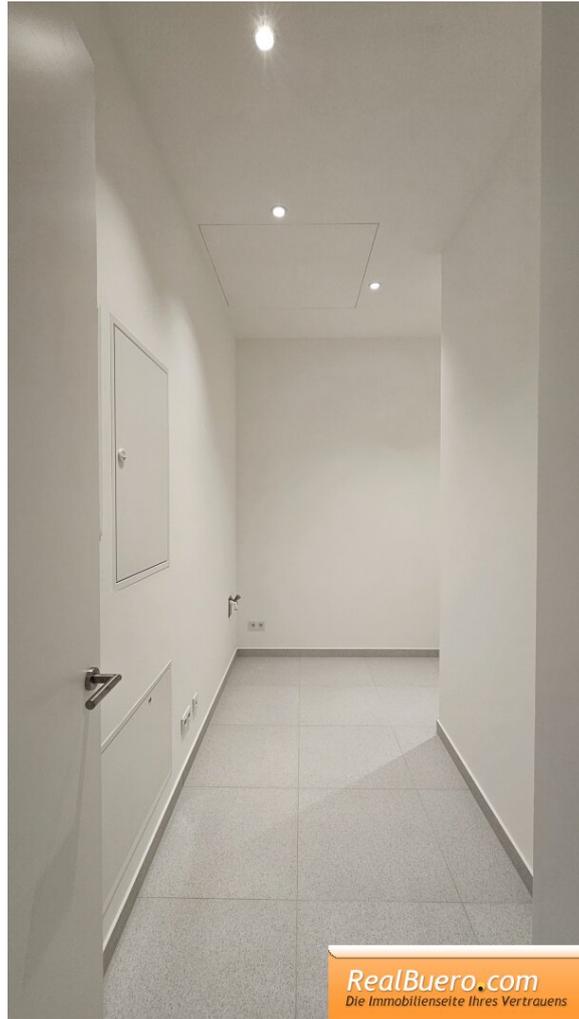
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











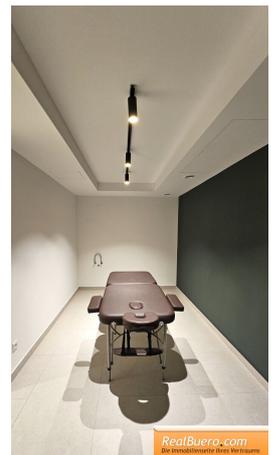
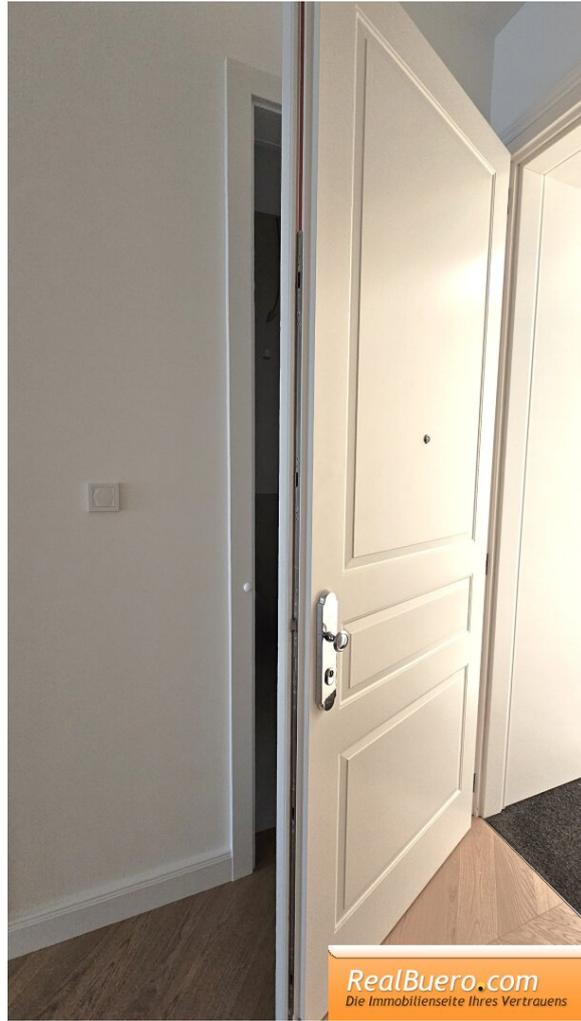
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

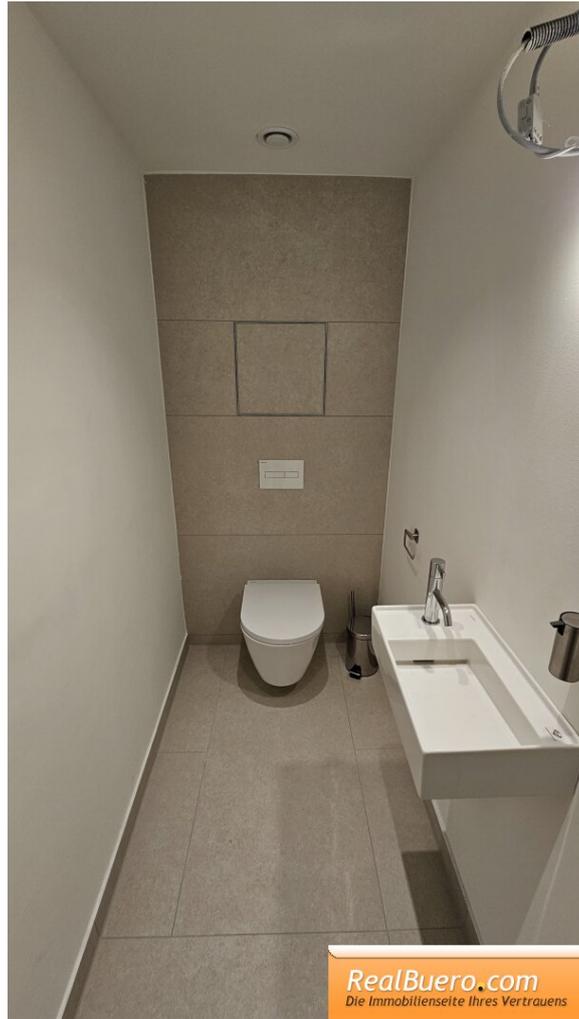


RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens





RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

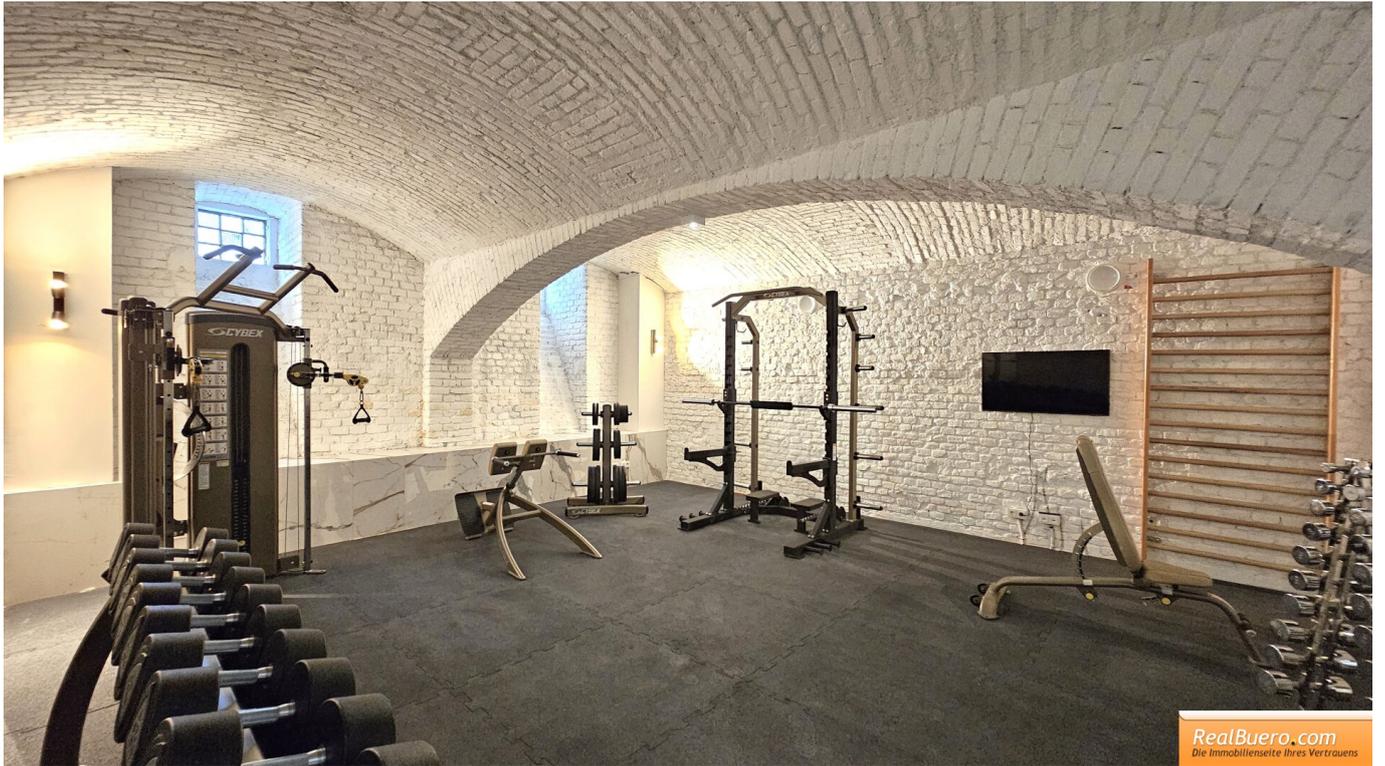


# SAUNA

RealBüero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



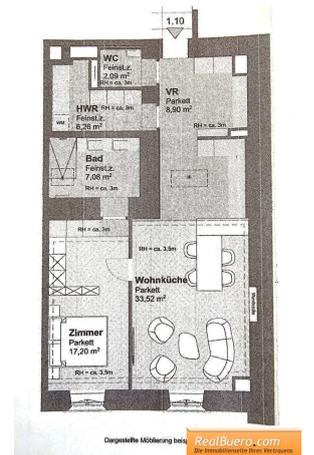




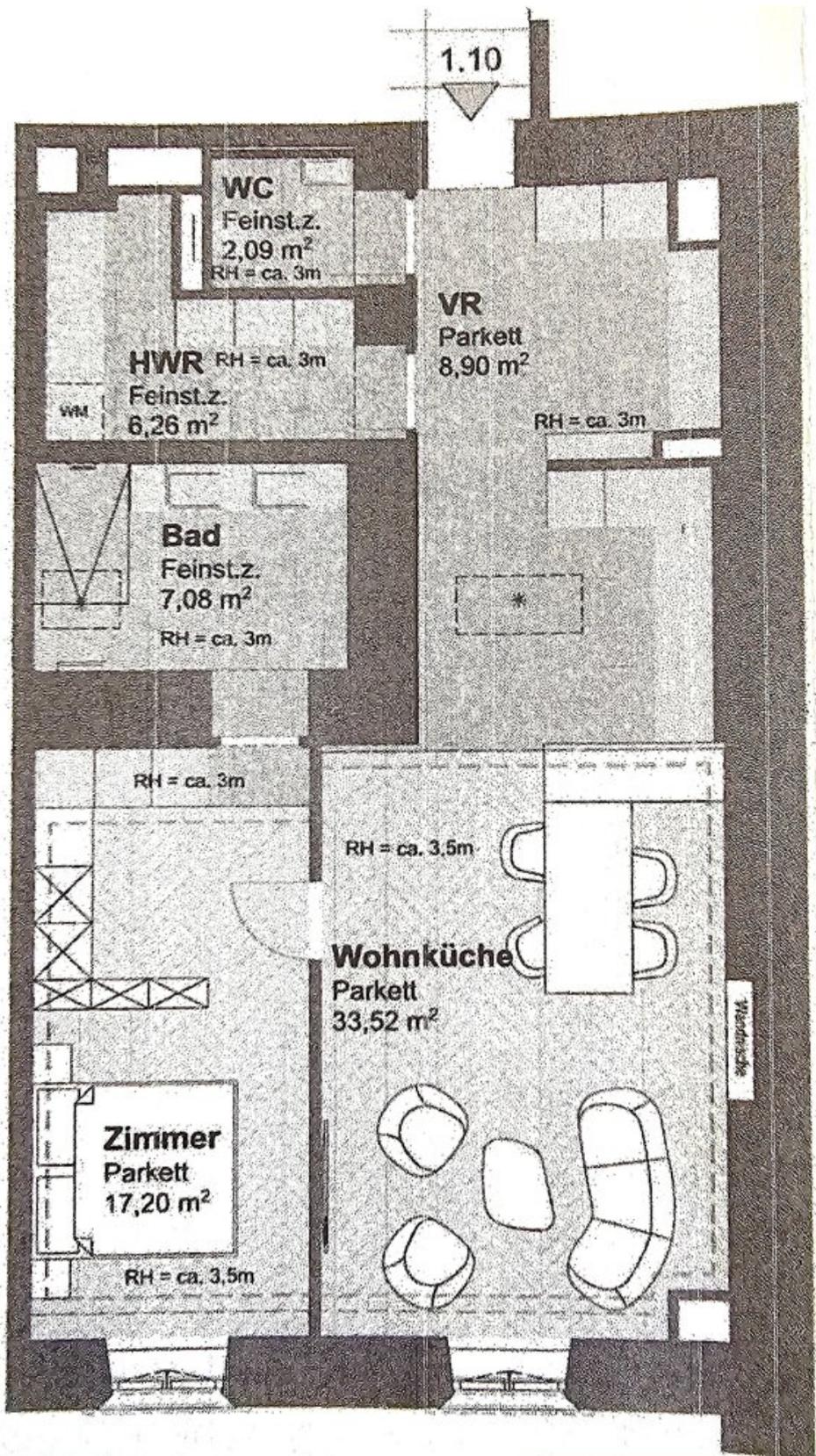
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com



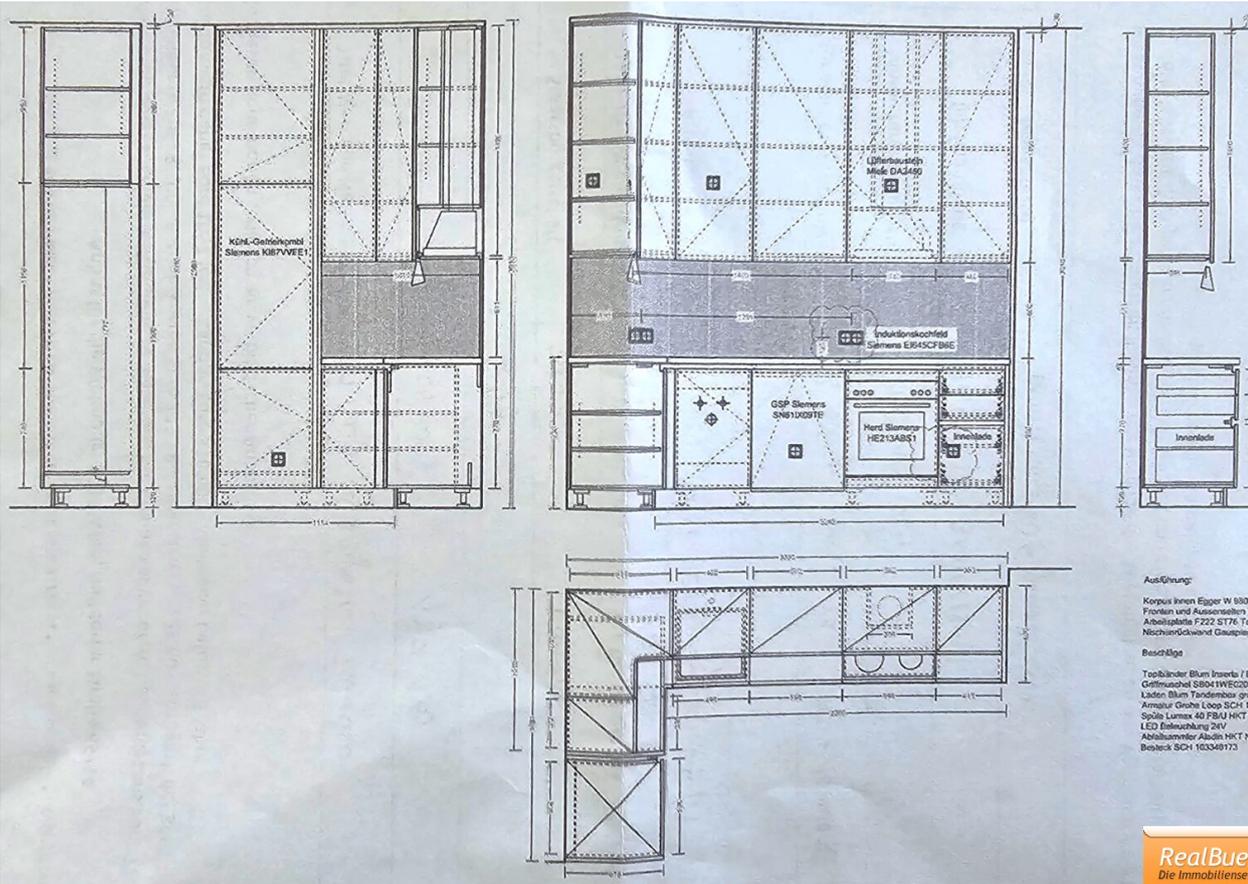
Dargestellte Möblierung ist als... RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



Dargestellte Möblierung beisp.

**RealBuero.com**

Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



**Ausführung:**  
 Korpus innen Egger W 830 ST 15 Pfalzweiß,  
 Fronten und Aussensystem W1000 S19 Premiumweiß,  
 Arbeitsplatte F222 S176 Tessina Ceramic Terra  
 Nischenrückwand Gaußspiegel 6 mm

**Beschänge:**  
 Tüchkäbner Blum Inzerka / Blumotion  
 Griffnadel S8041WEC00 weiß,  
 Läden Blum Tandembox grau  
 Armatur Giebel Loop SCH 113518435  
 Spüle Lumax 40 FBÜ HCT 102216  
 LED Beleuchtung 24V  
 Abfallsammler Abasin HCT Nr. 337820  
 Beleck SCH 103348173

## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Traumwohnung in der Oberen Donaustraße bestehend aus:**

- Vorzimmer
- Wohnesszimmer -mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit planer Dusche, 2 Handwaschbecken und Handtuchtrockner
- Toilette mit Handwaschbecken
- Wirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine / Trockner
- Kellerabteil

**Sonstiges:**

- befristete Hauptmiete für 5 - 10 Jahre
- 1. Stock mit Lift
- die beiden Zimmer gehen straßenseitig
- Fußbodenheizung mit sehr hochwertigen Parkettböden fischgrät verlegt

- Raumhöhe: 3,50m
- Lexos Sytem für Jalousien, Heizung und Kühlung
- Indirekte Raumkühlung mit Fan Coils
- die Kältetechnik wird durch das Wasser des Donaukanals über Wärmetauscher bereitgestellt
- Stützkühlung vorhanden
- jede Wohnung hat einen eigenen Wärmemengezähler / für Warmwasser, Heizung und Kaltwasser gibt es eine gesonderte Heizkostenabrechnung
- Wohnungstechnik ist über Panel - Smart Home Sytem steuerbar - Lexon System
- Kabel TV vorhanden (Leerverrohrung in der Wohnung)
- SAT mit Reciever oder Kabel möglich
- WLAN - Anmeldung Glasfaser (für Wohnungssteuerung über Glasfaser oder WLAN Anschluss möglich) wird Glasfaseranschluß (Spuso) von Eigentümer zur Verfügung gestellt und die anfallenden Kosten bei der BK Abrechnung abgerechnet
- Rauchmelder in den Räumen
- hauseigene Sauna und Fitnessraum im Gewölbekeller
- Fahrrad und Kinderwagenabstellraum

- Fahrradabteil
- auf Wunsch des Vermieters kann die Wohnung von max. **2 Personen** bewohnt werden
- Hunde und Katzenhaltung ist leider nicht möglich
- der Mieter muss eine Haushaltsversicherung abschließen

#### **Zusatzangebot:**

- bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation der Wohnung möglich

#### **Monatliche Kosten Wohnung: € 2157,60 Bruttomiete inkl. Heizungs /Warmwasser Aconto**

- Hauptmietzins Wohnung: € 1091,46
- Allgem. Betriebskosten € 496.-
- Umsatzsteuer 10 %
- zuzügl. Betriebskosten Kaltwasser, Warmwasser, Kühlung, Heizung: € 411,39 (inkl. Ust 10 & 20 %)

#### **Nebenkosten Wohnung:**

- Kautions: € 9000.-

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap