

## **132m<sup>2</sup> Mietwohnung mit Blick auf die Alte Donau!**



**Objektnummer: 7191/84**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	3.998,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.435,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.635,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	363,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











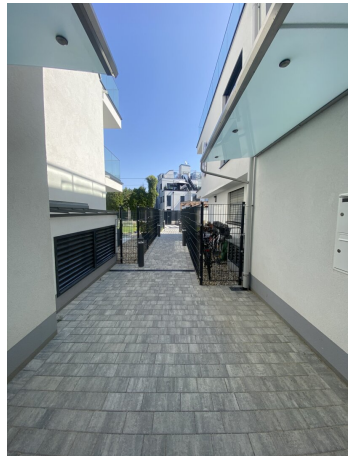













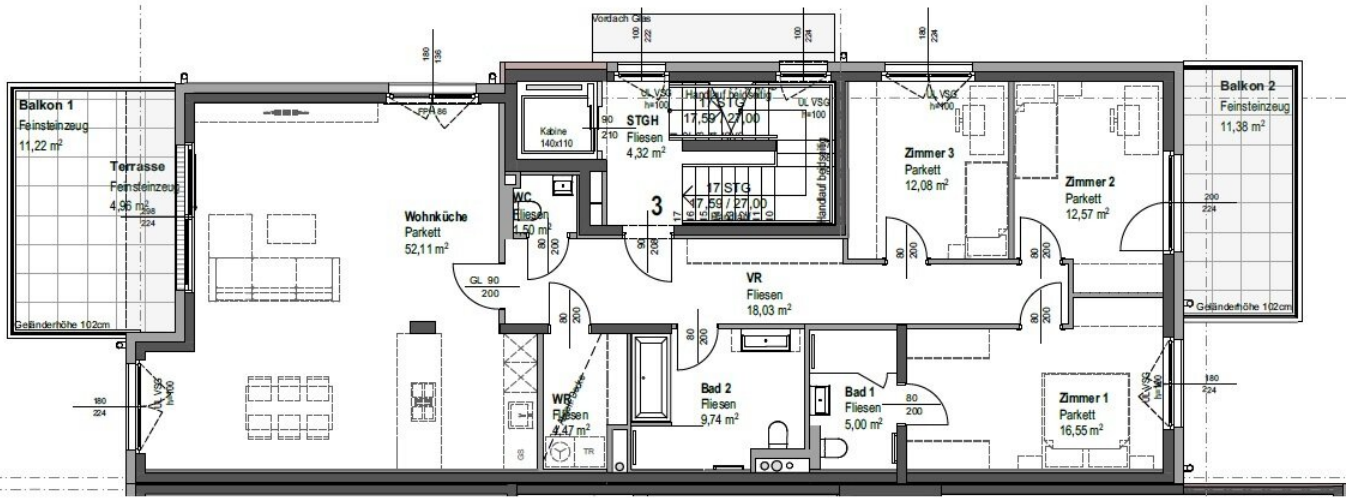


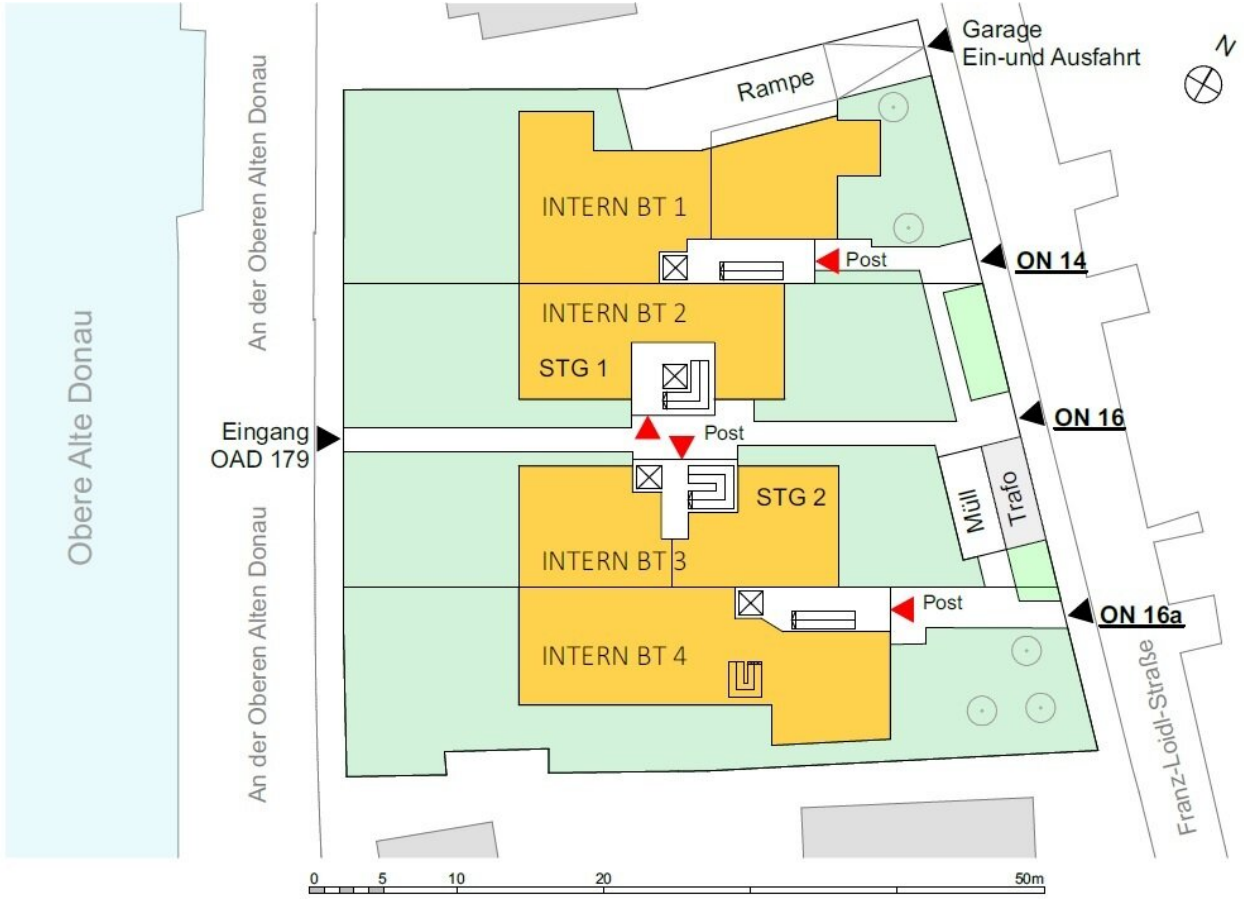




**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

Jetzt Termin vereinbaren  
**+43 664 99 96 09 96**







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumzu Hause an der Alten Donau!

Diese atemberaubende Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter, die auf der Suche nach einer luxuriösen und modernen Immobilie sind.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen ein hochwertiges und zeitgemäßes Wohnambiente. Der moderne Stil und die hochwertigen Materialien, die für den Bau verwendet wurden, werden Sie vom ersten Moment an beeindrucken. Die Wohnung ist perfekt in die Umgebung eingebettet und bietet einen wunderschönen Blick auf die Alte Donau.

Genießen Sie das Ambiente und die frische Luft auf den zwei Balkonen und der großzügigen Terrasse, die zum Entspannen und Abschalten einladen. Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Bäder und 2 WCs, um den Bedürfnissen einer ganzen Familie gerecht zu werden.

Die Bäder sind mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, um Ihre tägliche Routine zu einem entspannten Erlebnis zu machen.

Im Inneren der Wohnung werden Sie von der modernen und eleganten Ausstattung begeistert sein. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme, während Sie in der offenen Wohnküche köstliche Mahlzeiten zubereiten und dabei den herrlichen Ausblick genießen können. Im Sommer dient die Fußbodenheizung auch als Kühlung und sorgt an heißen Sommertagen für angenehm kühle Räume.

Eine Personenaufzug steht Ihnen hier natürlich auch zur Verfügung, um alle Etagen bequem zu erreichen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie die Chance, in dieser erstklassigen Wohnung in Wien zu leben und genießen Sie den Komfort und die Luxusausstattung, die sie zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

Die Wohnung mit Blick auf die Alte Donau wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Natürlich mit Option auf Verlängerung!

Kaution 3 BMM

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin unter 0664 99 96 09 96.

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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap