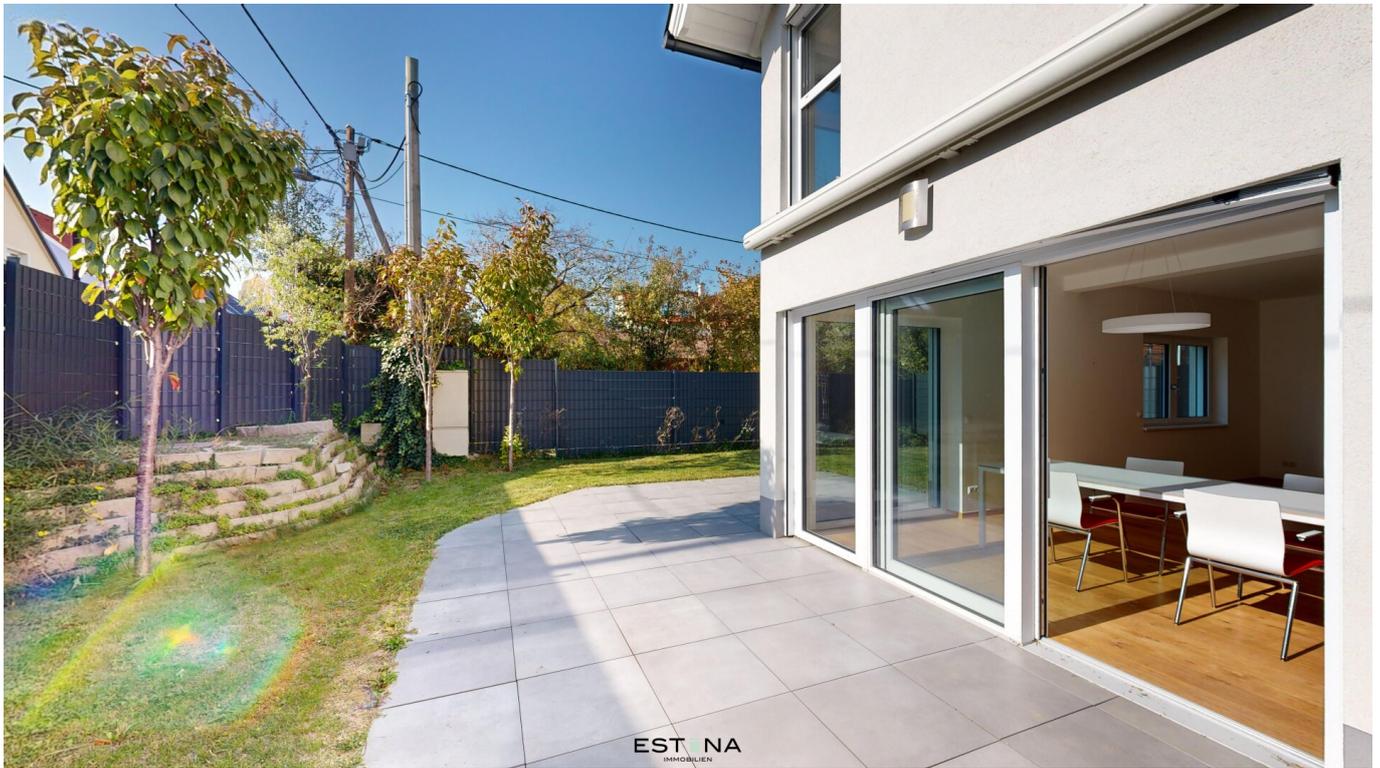


## **Doppelhaushälfte direkt bei der Alten Donau – Wohnen im Grünen mit Stadtnähe**



**Objektnummer: 24945**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Albatrosgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.909,09 €
Kaltmiete	2.909,09 €
USt.:	290,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12







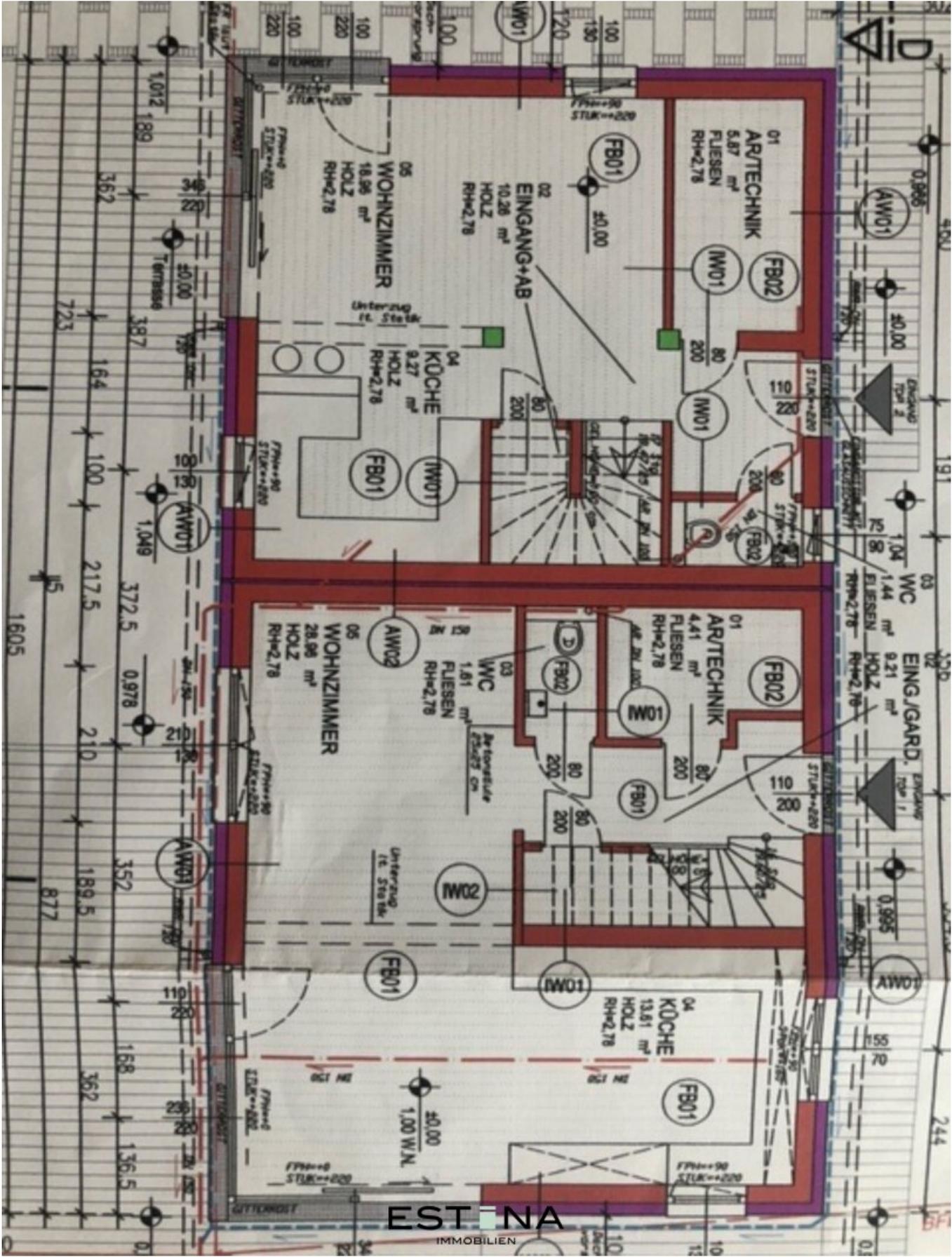








ESTINA





# Objektbeschreibung

Diese exklusive **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen ein **unvergleichliches Wohngefühl** mit vielseitigen **Gestaltungsmöglichkeiten** in einer der **begehrtesten Lagen Wiens**, direkt bei der **Alten Donau**.

## Erdgeschoss

- **Vorzimmer:** Geräumig mit Garderobe und zwei Abstellräumen, einer davon mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum.
- **Toilette:** Separates WC mit Handwaschbecken.
- **Wohn-/Esszimmer:** Großzügiger Raum für gesellige Zusammenkünfte, ausgestattet mit Esstisch und moderner Küche (Bosch-Geräte). Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten für entspannte Stunden im Freien.
- **Außenbereich:** Terrasse für Grillabende und Garten für Aktivitäten.
- **Parkmöglichkeiten**

## 1. Stock

- **Schlafzimmer:** Zwei Schlafzimmer mit Kleiderschrank, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Doppelbett.
- **Badezimmer:** Geräumig mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette.
- **Fenster:** Alle Fenster mit Außenrollos für Sichtschutz und Verdunkelung ausgestattet.

## Verkehrsanbindung und Lage:

Die Lage an der Alten Donau gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. In direkter Nähe befinden sich Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln und Radfahren.

**2 Gehminuten** zum Bus **93A** und **N90**

**3 Gehminuten** zur **Alten Donau** mit Freizeitmöglichkeiten wie **Baden** und **Bootsverleih**

**8 Gehminuten** zur U-Bahn-Station **Donaustadtbrücke (U2)**

**15 Minuten** mit der **U2** ins Stadtzentrum

**10 Minuten** zum **Donauzentrum** und zur **UNO-City**

**10 Minuten** zu **Nahversorgern, Kindergarten** und **Schulen**

**Kosten:**

Miete: 3.200 inkl Ust + BK

Kautio: Euro 9.600,-

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.