

EINZUGSFERTIGES APARTMENT IN DONAU NÄHE



Objektnummer: 6352/2134

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.299,00 €
Kaltmiete	1.499,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

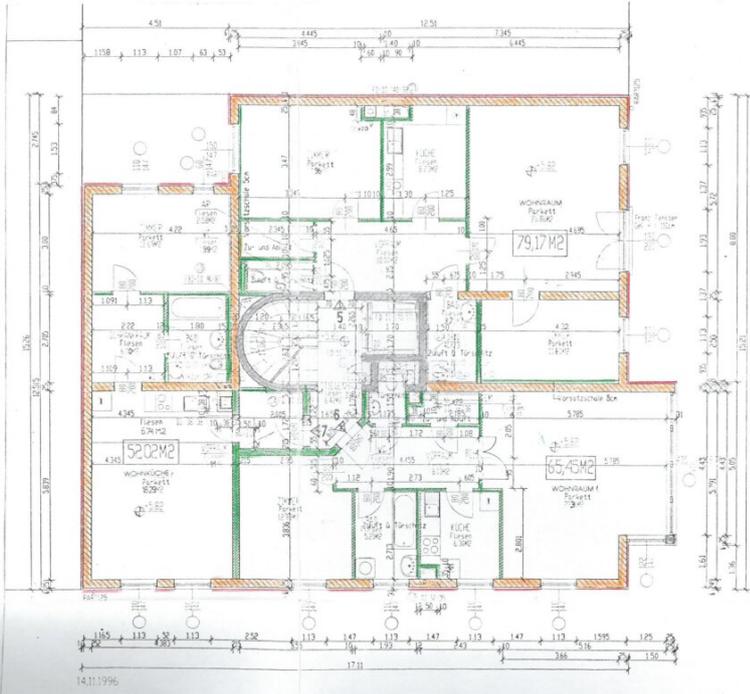
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien



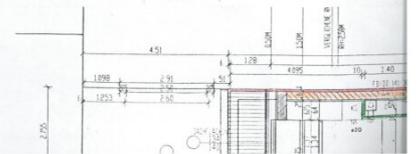
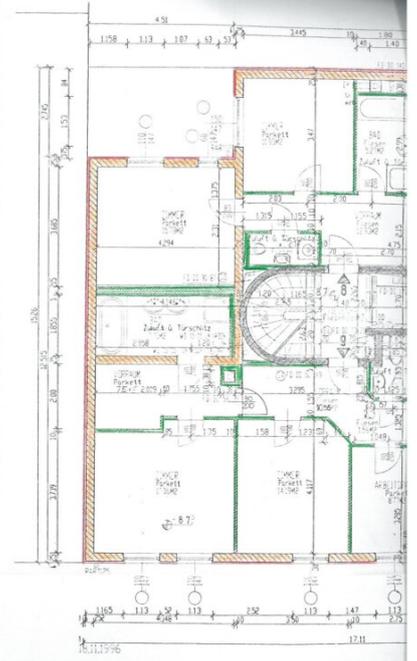
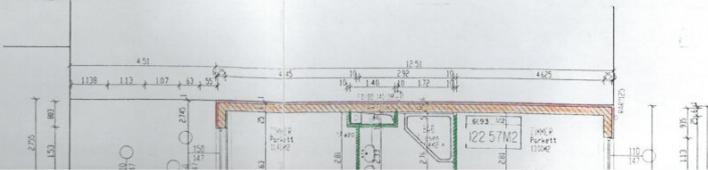




BELLE GARDE GASSE



2. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! - Helle, gepflegte Neubauwohnung in Top-Lage Wiens – Urlaubsfeeling mitten in der Stadt

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines Neubaus aus dem Jahr 2000 befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, zwischen der Donauinsel und dem Gänsehäufel. Die Wohnung bietet mit 55 m² einen idealen Wohnraum für Singles oder Paare, die ein komfortables Zuhause inmitten einer grünen Oase suchen und trotzdem die Nähe zur Stadt genießen möchten.

[Hier geht's zur 360° Besichtigung](#)

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 67762026546

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Vorzimmer:** Einladender Eingangsbereich
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** Geräumiges Wohnzimmer mit direkter Verbindung zur Küche, perfekt für gemütliche Abende
- **Durchgangszimmer:** Flexibel nutzbar, ideal als Büro oder kleiner Essbereich
- **Schlafzimmer:** Ruhiges Zimmer mit Blick auf den Innenhof
- **Badezimmer mit WC:** Modernes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und einer neuen Waschmaschine mit integriertem Trockner

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet, was für ein gemütliches und angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Küche ist vollständig eingerichtet, inklusive moderner Geräte, und im Wohnzimmer befindet sich ein Fernseher mit Sat-TV. Auf Wunsch ist auch eine 5G-Internetverbindung möglich.

Die voll ausgestattete Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten

Mehrparteienhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Flur empfangen, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und köstliche Mahlzeiten für Familie und Freunde zubereiten. Der offene Grundriss ermöglicht es Ihnen, auch während des Kochens mit Ihren Gästen zu interagieren.

Weitere Highlights:

- **Fenster mit Rollläden und Insektenschutzgittern**
- **Kellerabteil mit persönlichem Stromanschluss** – ideal für eScooter oder Akkupacks
- **Waschküche und Fahrrad-Abstellräume** im Keller
- **Sicherheit:** Alle Türen (Wohnung, Eingangstor, Keller) sind nur mit einem einzigen Schlüssel zu öffnen

Lage: Die Wohnung befindet sich in der Nähe der Donauinsel, des Gänsehäufels und des Vienna International Centers. Diese Lage kombiniert städtisches Wohnen mit einem hohen Freizeitwert: Zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten rund um das Donau-Entlastungsgerinne und die Alte Donau laden zum Verweilen ein.

Verkehrsanbindung:

- U1-Station Kaisermühlen / Vienna International Center
- U2-Station Donaustadtbrücke
- Autobuslinien 92A, 92B, N90 (Station Schüttauplatz)

Zusätzliche Informationen:

- **Heizwärmebedarf:** 38.3 kWh/(m²a) (Klasse B)
- **Faktor Gesamtenergieeffizienz:** 0.99 (Klasse B)
- **Betriebskosten:** ca. € 200 monatlich (für Wasser, Heizung, etc.)
- **Strom:** Wird direkt mit Wien Energie abgerechnet

Die Wohnung ist sofort verfügbar. Ideal für internationale Mieter – ein Mietvertrag in Englisch ist möglich.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 677 62026546

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap