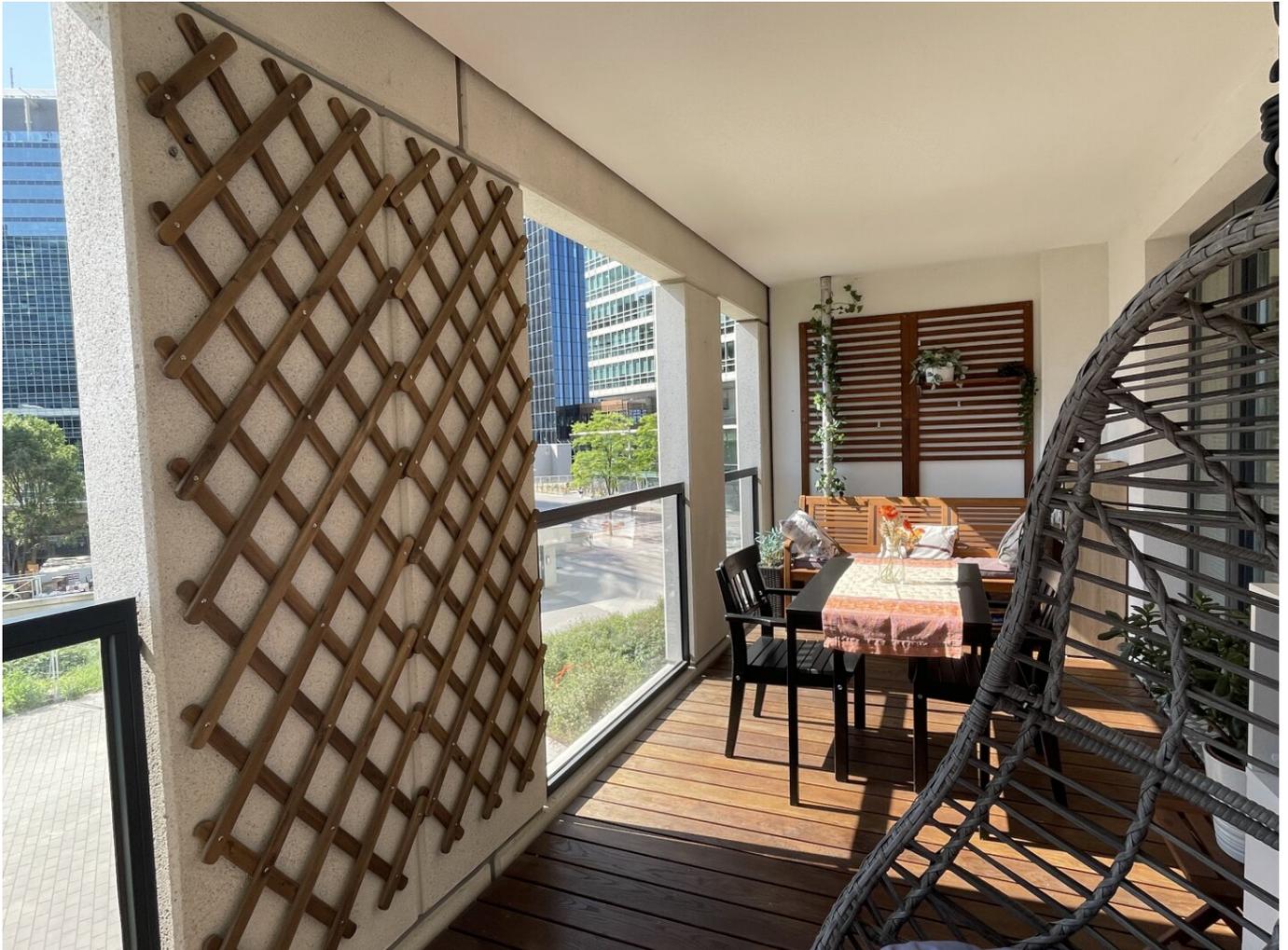


**MODERN EINGERICHTETE 3 ZIMMER MIT LOGGIA &  
Fitness und Sauna im Haus + opt. Garagenstellplatz ab  
Neujahr zur Miete!**



**Objektnummer: 3495**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.220,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



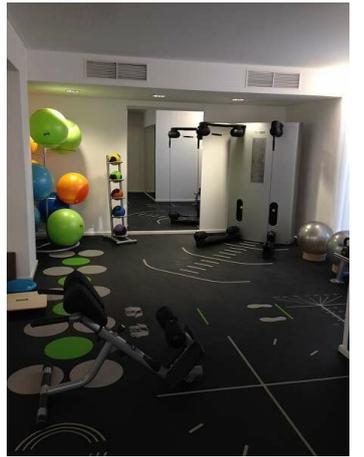
**Radisa Paunovic**











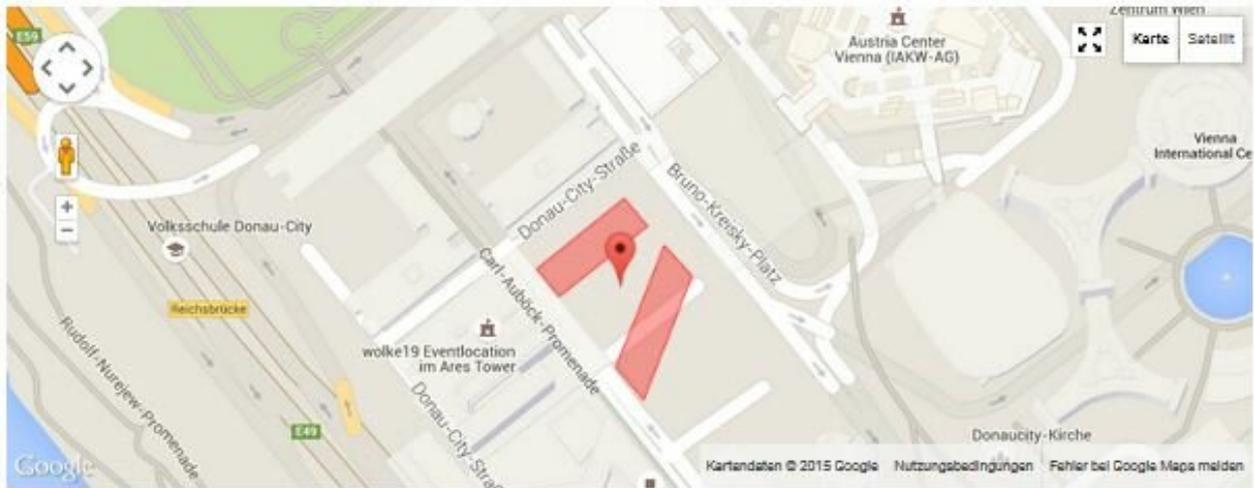








## LAGEPLAN



## INFRASTRUKTUR DONAU-CITY

Die VIENNA DC Donau-City bietet ein vielfältiges Angebot an flächendeckenden Nahversorgern.

- 8 Gastronomiebetriebe
- 2 Lebensmittelmärkte (Billa, Zielpunkt)
- 2 Bäckereien (Mann, Ströck)
- 2 Banken (Unicredit/Bank Austria, Raiffeisen)
- 1 Drogeriemarkt (Bipa)
- 1 Apotheke
- Praktische Ärzte, Zahnärzte, Kinderarzt und div. Fachärzte
- 3 Kindergärten (einer davon englischsprachig)
- 1 Copyshop, 1 Postpartner, 1 Trafik, 1 Friseur
- 1 4-Sterne-Plus Hotel



**1 Tech Gate Tower  
Tech Gate Vienna**

Donau-City-Straße 1 und 6  
Büro, Restaurant, Eventlocation,  
Auditorium, BIPA, Blumen, Arzt

**2 Kirche**

Donau-City-Straße 2

**3 Bank Austria**

Donau-City-Straße 4  
Büro, Bank, Restaurant, Fahrschule

**4 Andromeda Tower**

Donau-City-Straße 6  
Büro, Bank, Restaurant, Apotheke

**5 DC Tower 1**

Donau-City-Straße 7  
Hotel, Fitness, Wellness, Restaurant, Bar,  
Geschäft, Büro, Loft, Aussichtsplattform

**6 Strabag Haus**

Donau-City-Straße 9  
Büro, Restaurant, Bäckerei, Zielpunkt,  
Kunstform, Kindergarten, Kaminstudio

**7 Ares Tower**

Donau-City-Straße 11  
Büro, Restaurant,  
Eventlocation - Wolke 19

**8 DC Living**

Donau-City-Straße 12  
Wohnen

**9 Schule Donau-City**

Leonard-Bernstein-Straße 2  
Volkschule, Kindergarten

**10 Mischek Tower**

Leonard-Bernstein-Straße 8  
Wohnen, Ärzte

**11 Saturn Tower**

Leonard-Bernstein-Straße 10  
Büro, Restaurant,  
Eventlocation - Wolke 21

## Objektbeschreibung

**Vermietet wird hier eine stylish möblierte 3-Zimmer-Wohnung (inklusive Garagenstellplatz) mit östlicher Loggia, sowie Fitness und Sauna im Haus ab 01.01.2025!**

Die **3 Zimmer-Wohnung** (ein Wohnzimmer mit Küche und 2 Schlafzimmer) hat **96 m2 Wohnfläche** inkl. Loggia mit 18,5 m2.

Die Wohnung verfügt über raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerten Loggia, die von jedem Zimmer aus separat begehbar ist.

Zur Verfügung stehen Ihnen ein Bad mit Wanne, zwei Schlafzimmer, ein großer Wohnsaloon mit Essplatz und einer Markenküche, Abstellraum, großer Eingangsbereich mit großer Garderobe und zentralem Vorzimmer, sowie der Gangbereich, eine Toilette, eine große längliche Loggia mit Fernblick auf die DC-Skyline, Kaiserwasser, Neue Donau, großer Kellerabteil, Garagenstellplatz inklusive.

Der Ausblick reicht in Richtung Osten und ist sehr hell durch die raumhohen Fenster, vor Allem ist die Wohnung top ausgestattet und zentral gelegen.

Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattung, wie etwa die brandneue Markenküche, Fußbodenheizung in den Bädern, Parkettböden am Floor und in den Wohn- und Schlafräumen, Belüftungssystem, Alarmanlage, Sicherheitstür, etc. Zusätzlich steht Ihnen ein großer Einlagerungsraum im Keller zur Verfügung. Das Haus und die Fenster sind sehr gut isoliert.

**Gemeinschaftsräume der Anlage:** Fahrradraum, Kinderwagenraum, Sauna und Fitnessbereich;

Für Ihr Wohlbefinden und zu Ihrer Entspannung genießen Sie die Stunden in der Wellness-Oase mit einer Sauna, Sanarium, Ruheraum, Fitnessraum, Umkleideraum, Duschen, Toiletten. Ein Concierge- Dienst, sowie eine hauseigene Garage mit zusätzlich anmietbaren Stellplätzen, die auch selbst für Besucher ausreichend Stellplätze bietet, komplettieren dieses Angebot.

**Ausstattungsmerkmale:**

alle Wohnräume mit Telekabel, A1, Sat-Anschlüssen, Innen-Jalousien, Vorhängevorrichtung, Sprinkler, Rauchmelder, Frischluftbelüftungssystem, Parkettböden, raumhohe Fenster mit 3-fach-Verglasung und Heizkörper; Sicherheitstür; Alarmanlage; Parkettböden; Keramikfliesen im Bad; Temperatursteuerung; Raumthermostat; Kabel-, SAT-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden, Belüftungssystem, Sprinklersystem, Rauchmelder; Loggia mit Wasserentnahmestelle, Beleuchtung und Bewässerung; Geheizt wird mittels Fernwärme (Zentralheizung). Das Bad ist mit einer Fußbodenheizung (elektrisch) ausgestattet.

**Lage:** Das Austria Center Vienna liegt ca. 100m von dem Donau-City DC-Living Apartment, die UNO nur 5 Gehminuten entfernt (unmittelbar daneben).

Die Donauinsel erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Minuten.

Der Flughafen Wien-Schwechat ist 17 km oder eine halbe Stunde Fahrzeit entfernt.

**Nähe: VIC / UNO / STRABAG /ARES TOWER / TECH TOWER / DC Tower / U1 -  
Kaisermühlen**

#### **Konditionen:**

**Gesamtmonatsmiete (warm):** EUR 2.490,-- inklusive Betriebskosten, Akonti: (Heizung und Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Ablesung und Wartung); Möbelmiete, Lift, Fitness, Sauna, Garagenstellplatz, Steuern und Abgaben.

**Kaution:** 10.000 EUR; **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl 20% MwSt.

**Befristung:** Vermietet wird auf **3 Jahren** zur Hauptmiete.

**Kündigungsverzicht:** 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

**Energieausweis:** (HWB-Klasse) A mit 21 kWh/a/m<sup>2</sup>.

#### **Kontakt:**

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine

zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Anfragen bitte über E-Mail an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

-----

**3 room flat: (one living room with kitchen and 2 bed rooms) on 96 m2 size including 18,5 m2 of glass balkony / loggia and garage parking slot included!**

Enjoy the amazing view and high standard living, as well as the comfortability of this flat and the mix of holiday feeling in recreational paradise right on the Underground and the atmosphere in the heart of a cosmopolitan city, with fitness, sauna and steam bath. The building is just few minutes away from the famous United Nations headquarters, the Donauzentrum & Donauplex and the Vienna International School. The apartment is very attractive and good located in the heart of the 22nd district, close to the UNO-City in DC-LIVING complex.

All kitchen appliances are brands. The kitchen includes a dish-washer, electric-oven, fridge, freezer. All appliances are in good quality. Concierge service; Access to gym and sauna / fitness in building (included in the operating costs); Video-Interfonphone doorbell; Smoke detectors; two elevators on each stairway; common wellness, fitness & sauna area inside the building, house central heating system (Fernwärme Wien), bike room, trolley room; storage; big additional space in basement; visitors garage; high quality materials inside and outside; all rooms have hardwood floors and access to the glass balkony / loggia; high standard ceramics; triple glass doors and windows outside; security door inside; alarm system; video-interphone; Internet and TV connections available in each room; central heating (Fernwärme), bathroom includes heated floors (electric); own basement (cellar) space in the building; children play-ground; cleaning service in building; concierge service; Energy efficiency class A+

**Layout:**

big entry space with a wardrobe place, big living room with open kitchen and place for dining, two bedrooms.

Every room has access to the loggia / glass balkony; one bathroom with bath tub and shower, one rest room (Toilette), the bathroom is with heated floors; storage room, loggia / glass balkony; big basement in the cellar; trolley room and bike room in building; garage parking

space for visitors; one parking slot included;

### **Location & infrastructure:**

The Austria Vienna Center is located about 100 meters from the apartment and the Danube Island recreational area can be reached in about 3 minutes walk. The Vienna Donau City as modern urban development is located only 8 minutes from the Vienna historic city center, as well as next door to the Vienna United Nations (UN) Building. On the one hand it is a green oasis of the Viennese population due to its adjacent location on the Danube, Alte Donau, Kaiserwasser and the Lobau recreation area, on the other hand a modern location not far from the city center of Vienna with a very good connection: U1 to City Center - Shopping mall: Donau - Zentrum - DC etc. The Donaupark is located in the immediate vicinity as well as the historic beach resort Gänsehäufel. The proximity to universities and numerous schools, including the renowned Vienna International School, makes the apartments for families also very attractive. Numerous supermarkets and doctors in the direct environment also value this location. An incomparable leisure time can be found in the Danube Center with its more than 260 shops, a cinema with 13 rooms, restaurants, cafés and bars. The subway (U1) and tram stop (25) are within walking distance and the nearest motorway junction (A22) can be reached just as quickly. The airport Vienna-Schwechat is 17km or half an hour drive in distance.

### **Conditions:**

**monthly rent:** includes the flat rent, furniture rent, operating costs / maintenance; heating and warm water, cold water, waste water; elevator, house services: fitness, sauna / spa, concierge, Garage parking slot and tax: **€ 2.490,--**

**Deposit:** € 10.000,-- // **contract fee:** € 10.000,--

Available from: 01.01.2025 // renting period: 3 years;

**minimum stay:** 12 months; **notice:** 3 months;

### **Contact:**

**For further questions and apoinments please contact mr. Paunovic Radisa: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) also by Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)**

More objects you can find on: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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