

Hochwertige Neubauwohnungen nahe der Alten Donau



Objektnummer: 7398/118412

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,83 m ²
Nutzfläche:	56,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.206,00 €
Kaltmiete (netto)	877,00 €
Kaltmiete	1.096,36 €
Betriebskosten:	219,36 €
USt.:	109,64 €
Provisionsangabe:	

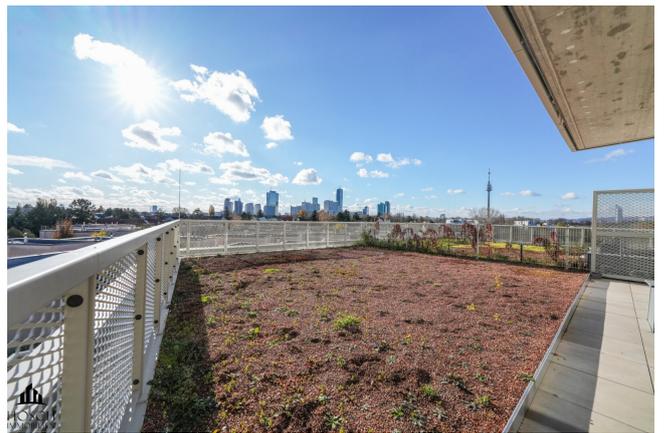
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch





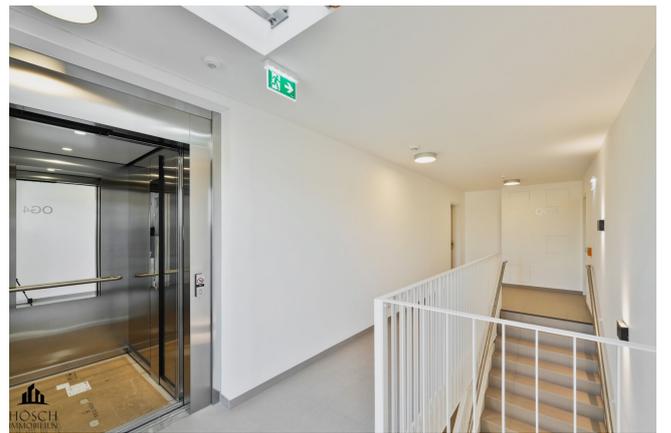








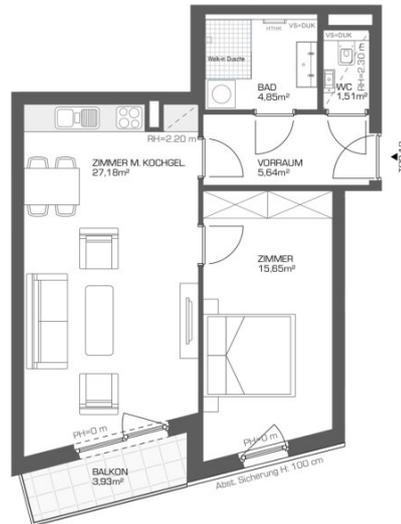
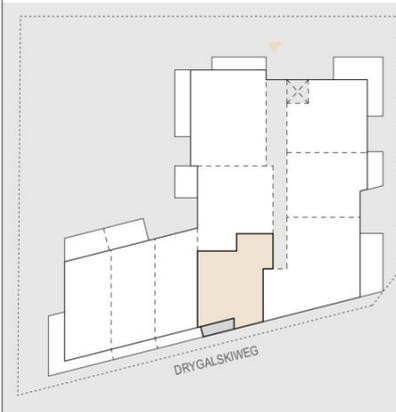






DRYGALSKIWEG 51, 1210 WIEN
Top 12 (Standard)

Wohnfläche: 54,83 m²
Terrasse u. Balkon: 3,93 m²



1. Obergeschoss
M 1:100

Objektbeschreibung

In diesem modernen Neubauprojekt stehen insgesamt **22 exklusive Eigentumswohnungen** zur Miete – nur wenige Gehminuten von der idyllischen Alten Donau entfernt. Alle Wohnungen überzeugen durch eine erstklassige Planung, die sowohl ästhetische Architektur als auch funktionale Grundrisse in den Mittelpunkt stellt.

Wohnkomfort, großzügige **Freiflächen** und ein durchdachtes Raumkonzept stehen hier an oberster Stelle. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen **46 m² und 120 m²** (2 bis 5 Zimmer), wobei jede Einheit über attraktive Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten verfügt. Zudem stehen **Tiefgaragenstellplätze** gegen einen Aufpreis zur Verfügung.

L A G E :

Das Projekt befindet sich in erstklassiger Lage des Stadtentwicklungsgebiets „Quartier an der Schanze“. Dieser neue Stadtteil im Südosten von Floridsdorf ist Teil des Entwicklungsgebiets Donaufeld und punktet besonders durch seine Nähe zur **Alten Donau**, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens. Die **idyllischen Strandbäder** der Alten Donau und die **hervorragenden Lokalitäten** sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier bieten sich zahlreiche und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Darüber hinaus liegt das **Donauzentrum**, Wiens größtes Einkaufszentrum mit über 200 Geschäften, in unmittelbarer Nähe und erfüllt alle Ansprüche an Shopping, Gastronomie und Unterhaltung. Die **U1-Station Kagran** ist nur sechs Gehminuten entfernt und ermöglicht es, die prunkvolle Wiener Innenstadt in nur ca. 15 Minuten zu erreichen. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien **2, 25 und 26** für eine hervorragende Anbindung und Flexibilität im öffentlichen Nahverkehr.

Dieses Projekt verbindet **urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität** und optimaler Infrastruktur in einer der dynamischsten Gegenden Wiens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos der Räumlichkeiten virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist nicht wie hier ersichtlich möbliert; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Die gegenständliche Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 54,83 m²

- **Balkon/Terrasse:** ca. 3,93 m²
- **Zimmeranzahl:** 2

Bruttomonatsmiete inkl. BK: € 1.206,--

Kaution: 4 BMM

Kosten Mietvertragserrichtung: € 350,-- + USt.

Mietdauer: 3 Jahre

Für Rückfragen bzw. Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne

unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap