

## Hochwertige Neubauwohnungen nahe der Alten Donau



**Objektnummer: 7398/118405**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.643,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.195,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.493,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,64 €
<b>USt.:</b>	149,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**







  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN















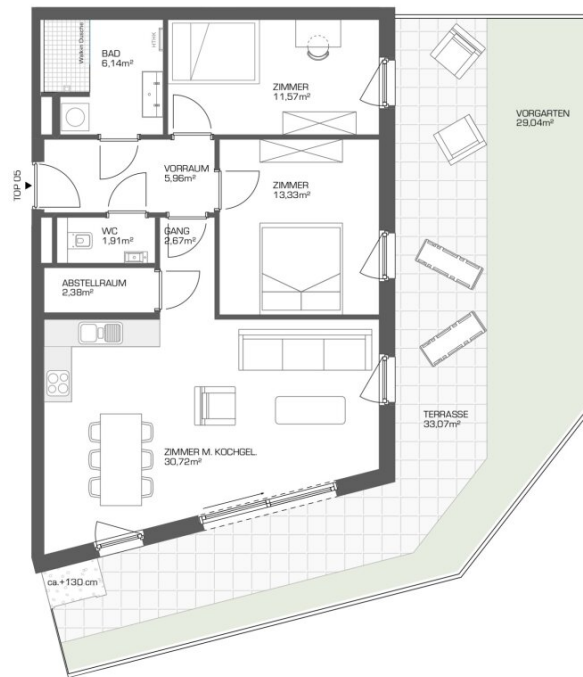
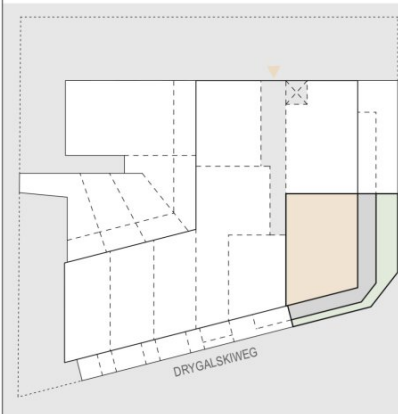
# Nadland

## Development Group

Nadland Immoinvest GmbH, Wehlstrasse 70/27, 1200 Wien

DRYGALSKIWEG 51, 1210 WIEN  
Top 5 (Standard)

Wohnfläche: 74,68 m<sup>2</sup>  
Terrasse u. Balkon: 33,07 m<sup>2</sup>  
Garten: 29,04 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss  
M 1:100

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und  
wichtig. Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und  
grabschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung  
ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die  
Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und  
-Plattensystem (weitere Abminderung der Räumlichkeiten möglich). Unverbindliche Plankopie.  
HOSCH IMMOBILIEN

## 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 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>** (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. 74,68 m<sup>2</sup>

- **Balkon/Terrasse:** ca. 33,07 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 29,04 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3

**Bruttomonatsmiete inkl. BK: € 1.643,--**

**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