

## **2 Zimmer Mietwohnung mit Garten an der oberen Alten Donau**



**Objektnummer: 7191/105**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	63,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.949,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.570,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.772,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,01 €
<b>USt.:</b>	177,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

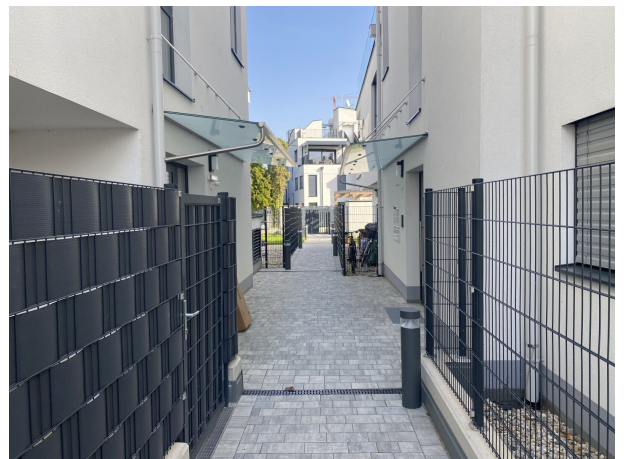
















**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

**Jetzt Termin vereinbaren**

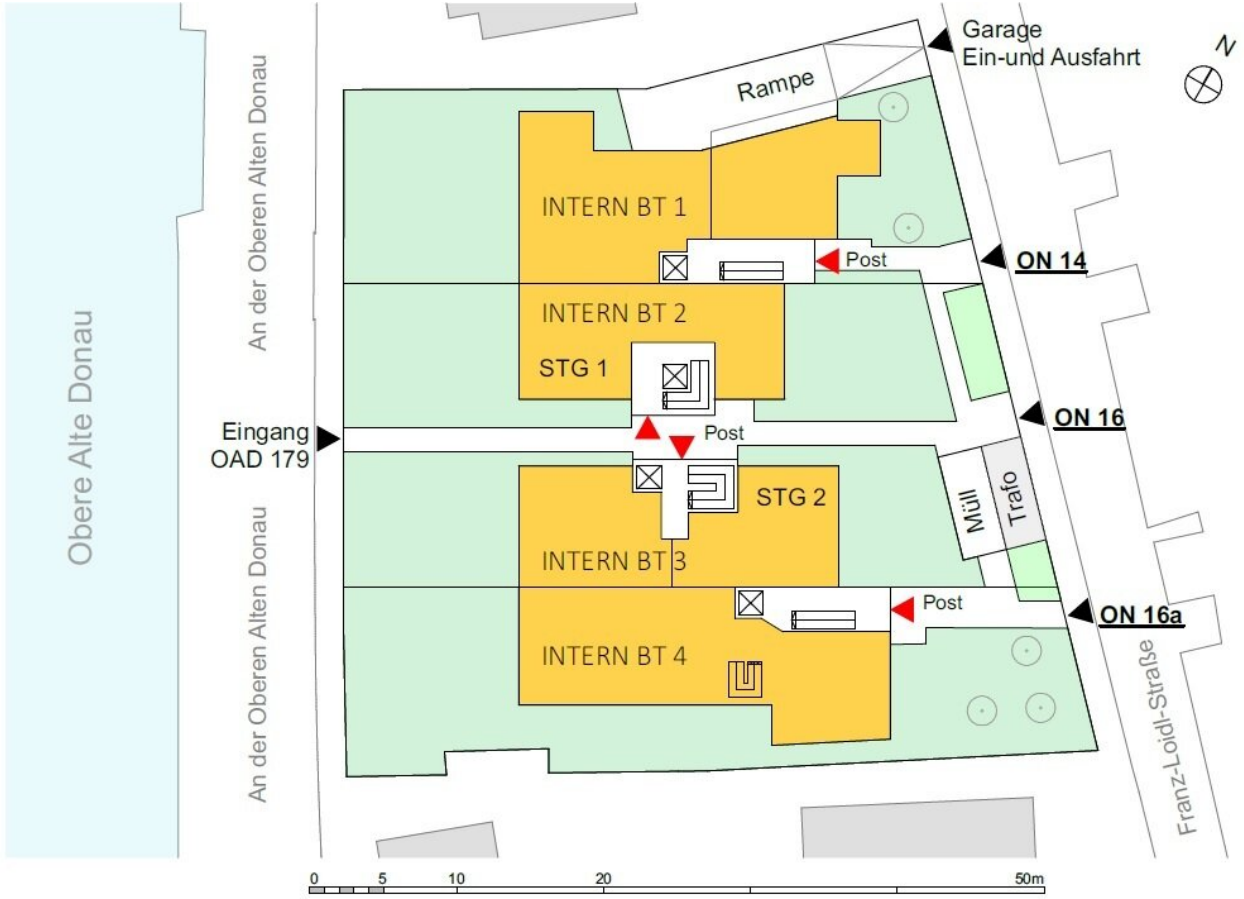
**+43 664 99 96 09 96**



**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ein Grundriss wird in Kürze zu  
Verfügung stehen!**

**Info vorab? +43 664 99 96 09 96**



## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen an der oberen Alten Donau!

Diese atemberaubende Wohnung mit Garten richtung Süden ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter.

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet, natürlich mit optionaler Verlängerung.

Ein hochwertiges und zeitgemäßes Wohnambiente wartet auf Sie. Der moderne Stil und die hochwertigen Materialien, die für den Bau verwendet wurden, werden Sie vom ersten Moment an beeindrucken. Die Wohnung ist perfekt in die Umgebung eingebettet und bietet Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten im zugehörigen Garten.

Genießen Sie das Ambiente und die frische Luft großzügigen Terrasse, die zum Entspannen und Abschalten einlädt.

Das Bad ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet, um Ihre tägliche Routine zu einem entspannten Erlebnis zu machen.

Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme, während Sie in der offenen Wohnküche köstliche Mahlzeiten zubereiten und dabei den herrlichen Ausblick genießen können. Im Sommer dient die Fußbodenheizung auch als Kühlung und sorgt an heißen Sommertagen für angenehm kühle Räume.

Eine Personenaufzug steht Ihnen hier natürlich auch zur Verfügung, um alle Etagen bequem zu erreichen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie die Chance, in dieser erstklassigen Wohnung in Wien zu leben und genießen Sie den Komfort und die Luxusausstattung, die sie zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

Sonstiges

- Kautions 3 Bruttomonatsmieten - Provisionsfrei für den Mieter.
- Zur Anmietung dieser Wohnung benötigen Sie ein Mindesteinkommen von zumindest der doppelten Bruttomiete.

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 <1.000m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 U-Bahn <500m  
 Straßenbahn <500m  
 Bahnhof <500m  
 Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap