

Wohnen in Top-Lage an der Donau



Objektnummer: 25001

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Kaisermühlendamm
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Gesamtmiete	957,92 €
Kaltmiete (netto)	741,41 €
Kaltmiete	870,84 €
Betriebskosten:	129,43 €
USt.:	87,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



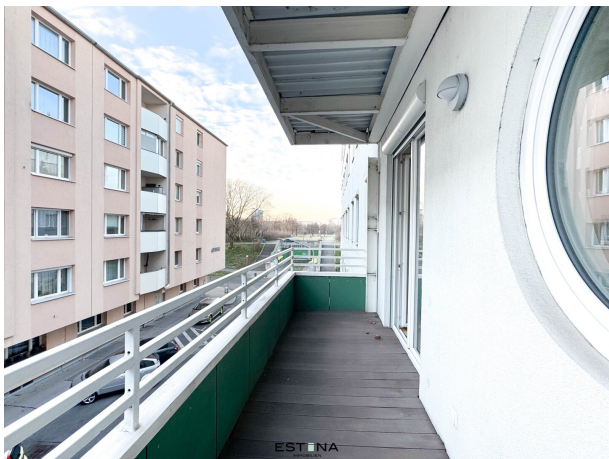
Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH

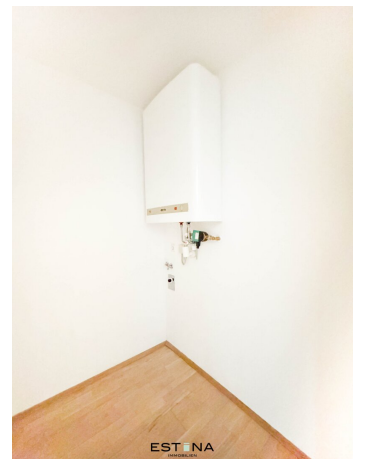




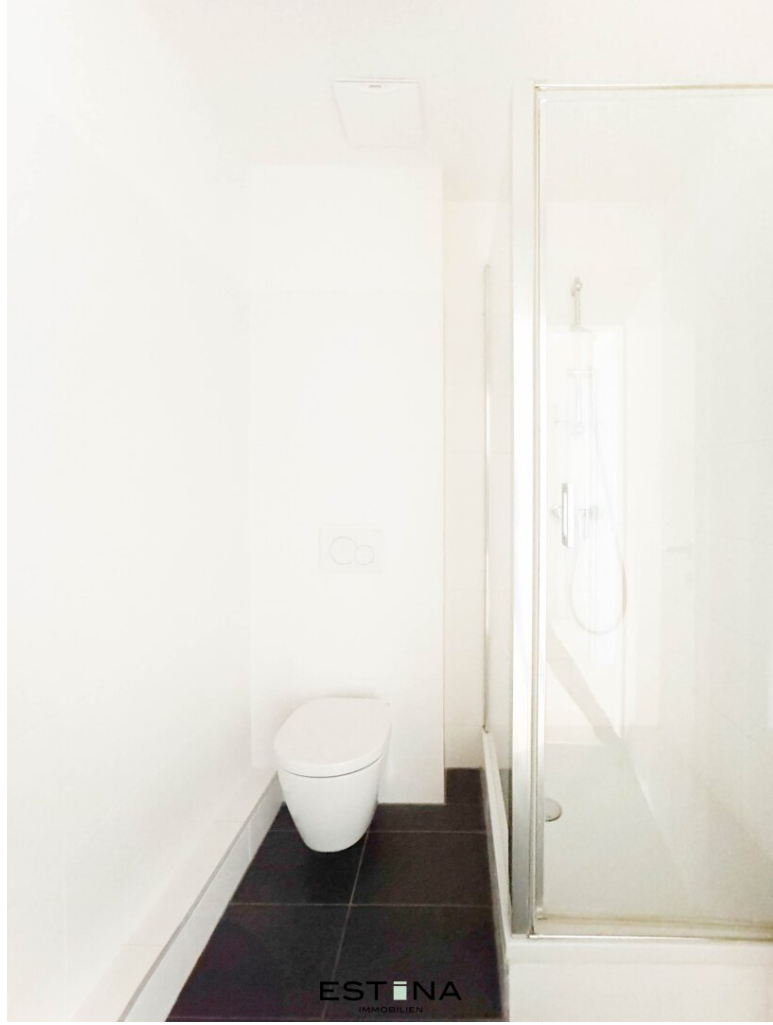
EST NA
IMMOBILIEN

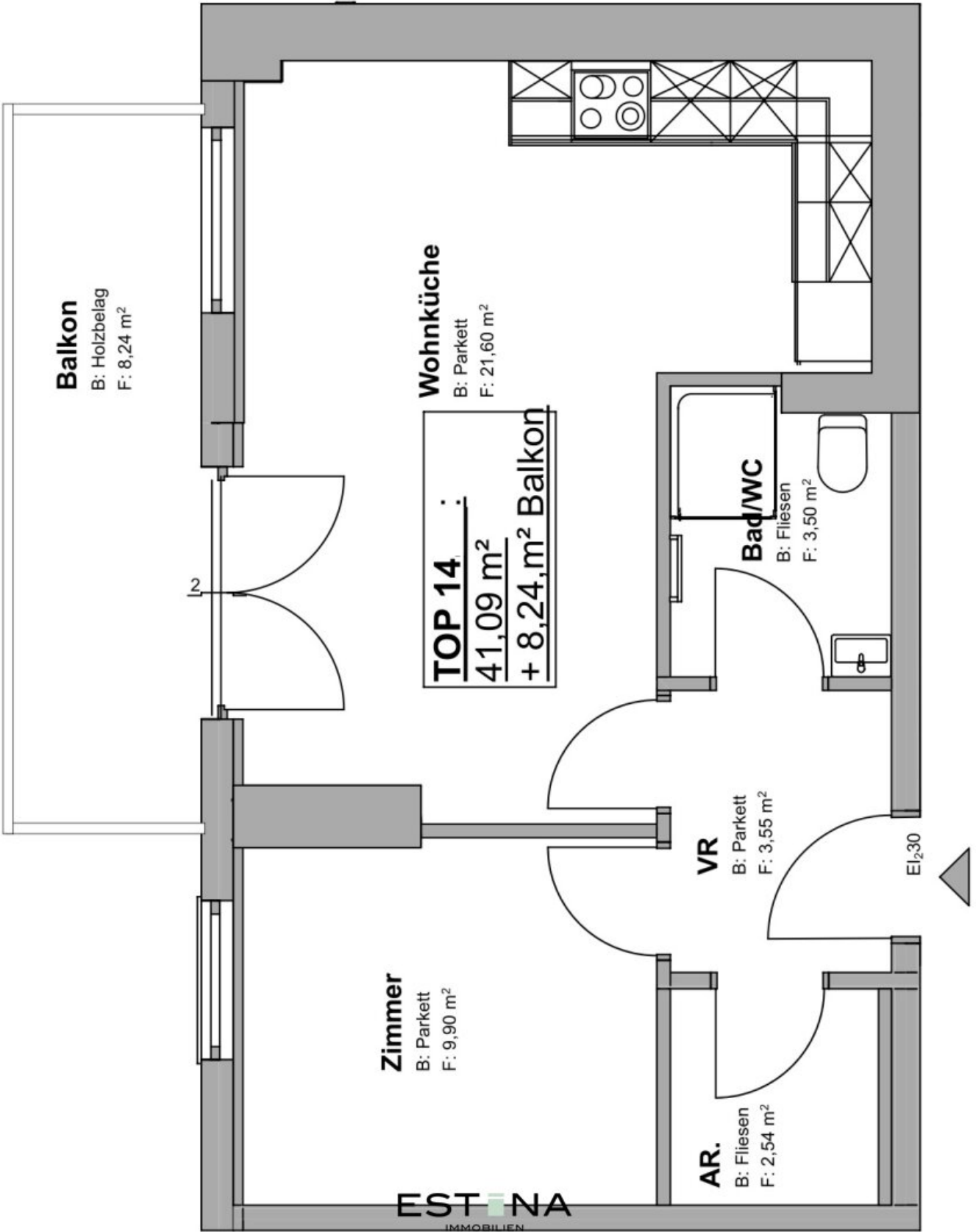


EST NA



EST NA





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung in Top Lage an der Donau. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock in ruhiger Lage zum Innenhof orientiert und ist perfekt geeignet für Familien.

Noch bis Ende Februar 2025 vermietet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- gemütliche Wohnküche mit Zugang zum großen Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- Abstellraum
- Balkon mit Blick ins Grüne

Lage und Infrastruktur:

- Nur **ein Katzensprung zum Flughafen Schwechat**,
- mit dem U-Bahn Anschluss **U1 Donauinsel gleich vor der Haustür** in nur 10 Minuten in die Wiener City und
- nur **wenige Minuten zur nächsten großen Shopping Mall**, dem Donauzentrum
- ein **bilingualer Kindergarten, Volksschule und Gymnasium** befinden sich in kurzer Gehdistanz

und fürs tägliche Leben gibt es **alle wichtigen Nahversorger, attraktive Gastronomie sowie zahlreiche Ärzte in allernächster Umgebung.**

Die Lage ist direkt an der NEUEN Donau, gegenüber der Wiener Altstadt, besticht auch durch die unmittelbare Nähe der UNO City, der DC Tower und zahlreiche Standorte internationaler Unternehmen. Vor der Haustüre lädt der direkte Zugang zur Neuen Donau zum Baden ein und die Donauinsel zum Laufen oder Radfahren. Es ist der ideale Ort für Sport, Freizeit und Rückzug.

Kosten:

Miete: € 957,92 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.873,76

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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