

**ERSTBEZUG: 2-Zimmer mit Balkon nahe der Oberen Alten
Donau / UNO-City ab 01.03.2025!**



Objektnummer: 3579

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Gesamtfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	817,27 €
Kaltmiete	817,27 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

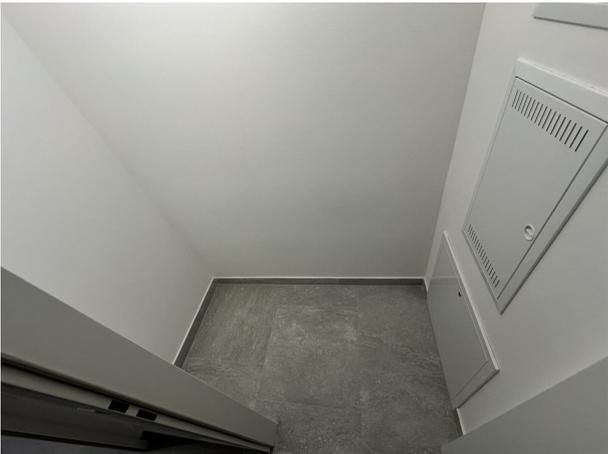
Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic





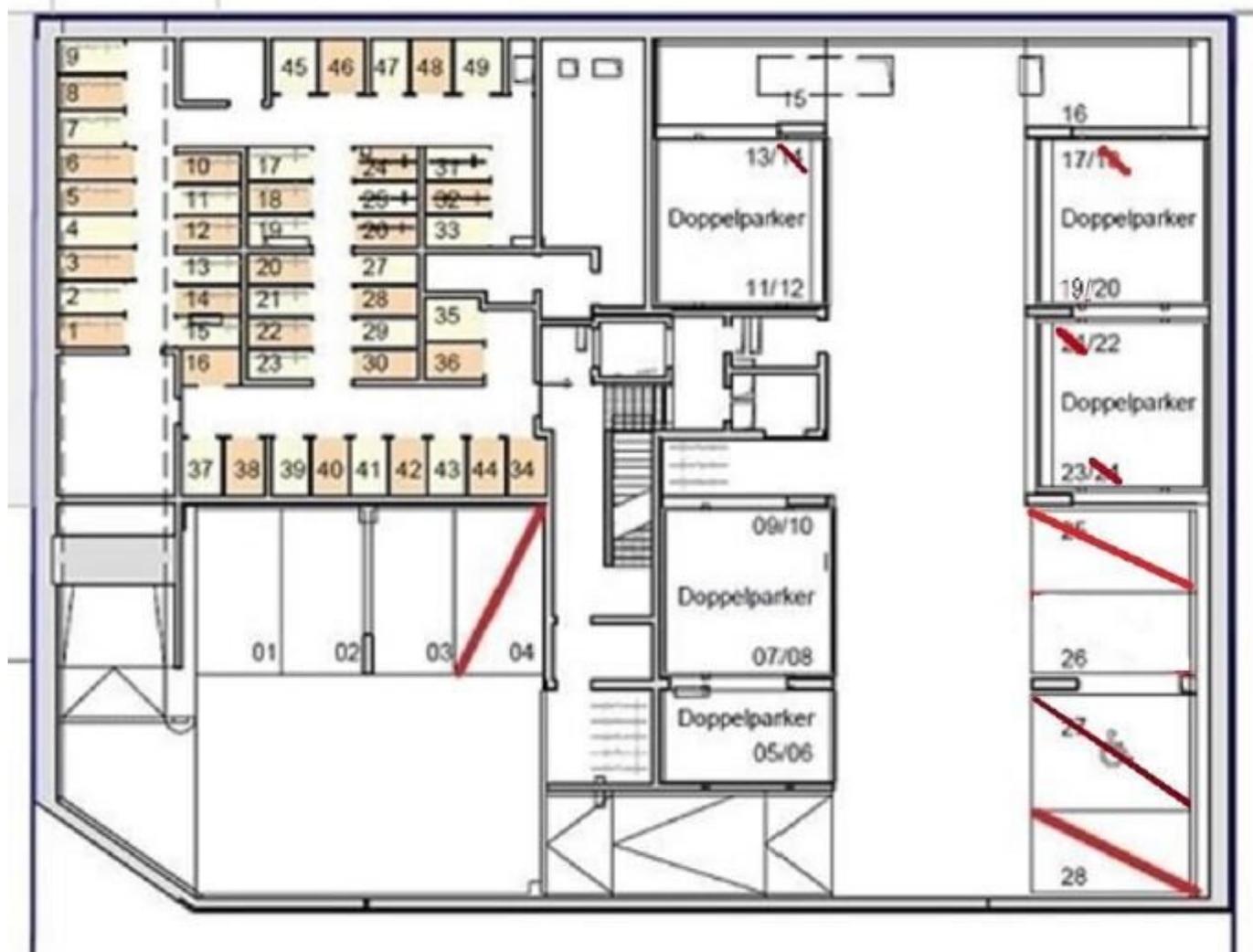












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine hochwertige Erstbezugs-Neubauwohnung im 22. Bezirk auf der Wagramer Straße!

Die Wohnung ist **ab 01.03.2025 verfügbar** und wird auf **4 Jahre befristet** vermietet. Die Wohnung eignet sich perfekt für alle, die gerne in der Stadt wohnen und die Nähe zum Wasser und vielem Grün suchen. Sie befindet sich in Bestlage **nahe der Alten Donau und dem Donau Zentrum**. Auch für die UNO Mitarbeiter oder Mitarbeiter des IZD Towers, uv, eignet es sich durch die Nähe hervorragend. Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch die hochwertige Ausstattung und Komfort!

Der Wohnbereich wird inzwischen mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Zum Abdunkeln wurde ein außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbar) installiert.

Zur Zeit wird eine Einbauküche mit elektrischen Geräten verbaut. Die Freifläche (Balkon) lädt zum Entspannen ein.

Der Abstellraum innerhalb der Wohnung, sowie der Kellerabteil bieten einen zusätzlichen Stauraum.

Die besondere Ausstattung kann sich zeigen lassen:

Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)

Fußbodenheizung (betrieben als Zentralheizung) über Erdwärme

3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster

Sonnenschutz mit Rollläden

Parkettboden

großformatige Fliesen 30x60cm (in den Nassbereichen)

Innentüren Weiß

hochwertige Sanitäreinrichtung

Sicherheitseingangstüre.

Die Fassade ist begrünt und sorgt so auch im Sommer für eine herrliche Frische und ein Naturgefühl.

Die Heizung erfolgt über die Zentralheizung über eine energieeffiziente Erdwärme-Anlage, auch kann man damit im Sommer kühlen.

Die Photovoltaikanlage am Dach sorgt für eine nachhaltige und günstige Warmwassererwärmung.

Lage und Infrastruktur:

Die beliebte Alte Donau, sowie der Donaupark bieten den Bewohnern dieser Gegend Freizeitaktivitäten und Sportmöglichkeiten an.

An heißen Sommertagen empfiehlt sich die Alte Donau / Donauinsel / Neue Donau als Abkühlung. Die Alte Donau kann man zu Fuß erreichen, die Vienna International School oder die UNO-City sind auch schnell und einfach zu erreichen, auch das Donauzentrum und der Donaupark liegen unweit entfernt.

Einkaufen können Sie im Donauzentrum - eines der größten Einkaufszentren Wiens mit über 240 Shops, und breites Angebot an Geschäften, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten bietet. und das K1 mit über 20 Shops bieten eine Top – Nahversorgungsemöglichkeit.

Die Infrastruktur bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wie etwa die **U-Bahn: (U1) - Kagran**, die ganz in der Nähe liegt.

Auch die Straßenbahnlinie: 25, oder die Buslinien: 22A, 26A, 93A, 94A sind leicht und schnell zu erreichen.

Mit dem Auto sind sowohl die Wiener Innenstadt, als auch die Tangente in nur wenigen Fahrminuten in Reichweite.

Die Autobahn A22 / A23 / S1 etc. erreichen man sehr schnell.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt **27,90 kWh/m²a, Klasse (B)**.

Konditionen:

Kaltmiete: Miete, Betriebskosten, Lift, Baurechtszins, und anteilige Steuer: € 899,--

Mietbeginn: ab 01.03.2025 möglich; Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist 3 Monate;

Kaution: 3 Monatsmieten // Mietvertragserstellungskosten: € 360,--

Strom ist extra an den Energieversorger zu bezahlen.

Heizung und Warmwasser werden auch auf den Mieter umgemeldet und sind in der Miete nicht inkludiert;

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf für € 120,-- zusätzlich angemietet werden.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Im Haus gibt es natürlich einen Lift, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie einen internen Kleinkinderspielplatz.

Ein Kellerabteil wird mitvermietet.

*Neben dieser Wohnung gibt es eine weitere im Haus zur Anmietung frei.

Fragen Sie einfach an.

Kontakt:

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovic Radisa unter der Tel. Nr.: **0664 / 404 15 47 / office@pr-immobilien.at**

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie um eine Email Anfrage an: office@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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap