

**\*Exklusive DG-Wohnung in Fußnähe zur U1 –Station &  
Donauzentrum\***

**Objektnummer: 141/82211**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	52,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	763,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,63 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	23,72 €

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T 018949749 672

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

### Hochwertige 2-Zimmer Dachgeschoss – Maisonettewohnung mit durchdachtem Grundriss

Zur Miete gelangt eine exklusive **2-Zimmer Dachgeschoss – Maisonettewohnung** in einem 1996 erbauten Wohngebäude. Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre praktische Aufteilung und den durchdachten Grundriss, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der Eingangsbereich, der über Treppen in den zweiten Stock und somit direkt in den offenen Wohnraum führt. Diese räumliche Trennung schafft nicht nur viel Stauraum, sondern verleiht der Wohnung auch eine einladende Wohnatmosphäre.

Der lichtdurchflutete Wohnraum im oberen Stockwerk der Wohnung bildet das Herzstück Ihrer zukünftigen Wohnung und wird durch großflächige Fenster mit ausreichend Licht versorgt. Die Wohnküche ist mit einer hochwertigen Küche ausgestattet, die nicht nur über eine exzellente Ausstattung, sondern auch über ausreichend Stauraum verfügt. Ein Schlafzimmer, das stilvolle Badezimmer, sowie ein Abstell-/ bzw. Schrankraum runden den oberen Stock perfekt ab und bieten durch ihre durchdachte Aufteilung ausreichen Stauraum!

Zusätzlich zu einer Tiefgarage und Einlagerungsräumen bietet die Wohnanlage attraktive Extras wie einen Gemeinschaftsgarten, Waschraum, Fahrradabstellraum und Kinderwagenraum. Zusätzlich zur Miete werden ca. 100€ im Monat Akonto Heizkosten & Warmwasser verrechnet.

#### Aufteilung:

Vorraum im unteren Stock (3.Stock)  
Wohnküche (4.Stock/ DG)  
Schlafzimmer (4.Stock/ DG)  
Badezimmer (4.Stock/ DG)  
Schrankraum/ Abstellraum (4.Stock/ DG)

#### Lage:

Die Liegenschaft überzeugt neben Ihrer Ausstattung und Aufteilung, vor allem durch ihre ausgezeichnete Anbindung zu dem öffentlichen Verkehrsmittel und somit in sämtliche Bezirke der Stadt Wien. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar und darüber hinaus bietet das nur ca. 750m entfernte **Donauzentrum** neben einer großen Auswahl an Shops auch ein großes Entertainmentcenter (Donauplex).

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie am bequemsten mit der **U-Bahn Linie U1**, welche fußläufig in etwa 7 Minuten erreichbar ist. Zudem stehen Ihnen verschiedene öffentliche Verkehrsmittel (Straßen- und Buslinien) zur Verfügung.

U1 – Station Kagraner Platz  
Straßenbahn 26, 25, 2,  
Bus 22a, 24a, 25a 27a



Die nah gelegenen Erholungsgebiete, wie die Alte Donau und die Donauinsel bieten ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten. Für Radfahrer ist das gut ausgebaute Radwegenetz besonders vorteilhaft.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.