

**Wohnen mit Urlaubsgefühl nahe dem Erholungsgebiet "An
Der Oberen Alten Donau" : 3-Zimmer-Wohnung mit
großem BALKON ab Juli 2025!**



Objektnummer: 3658

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Gesamtfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.169,00 €
Kaltmiete (netto)	972,73 €
Kaltmiete	1.062,73 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	106,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

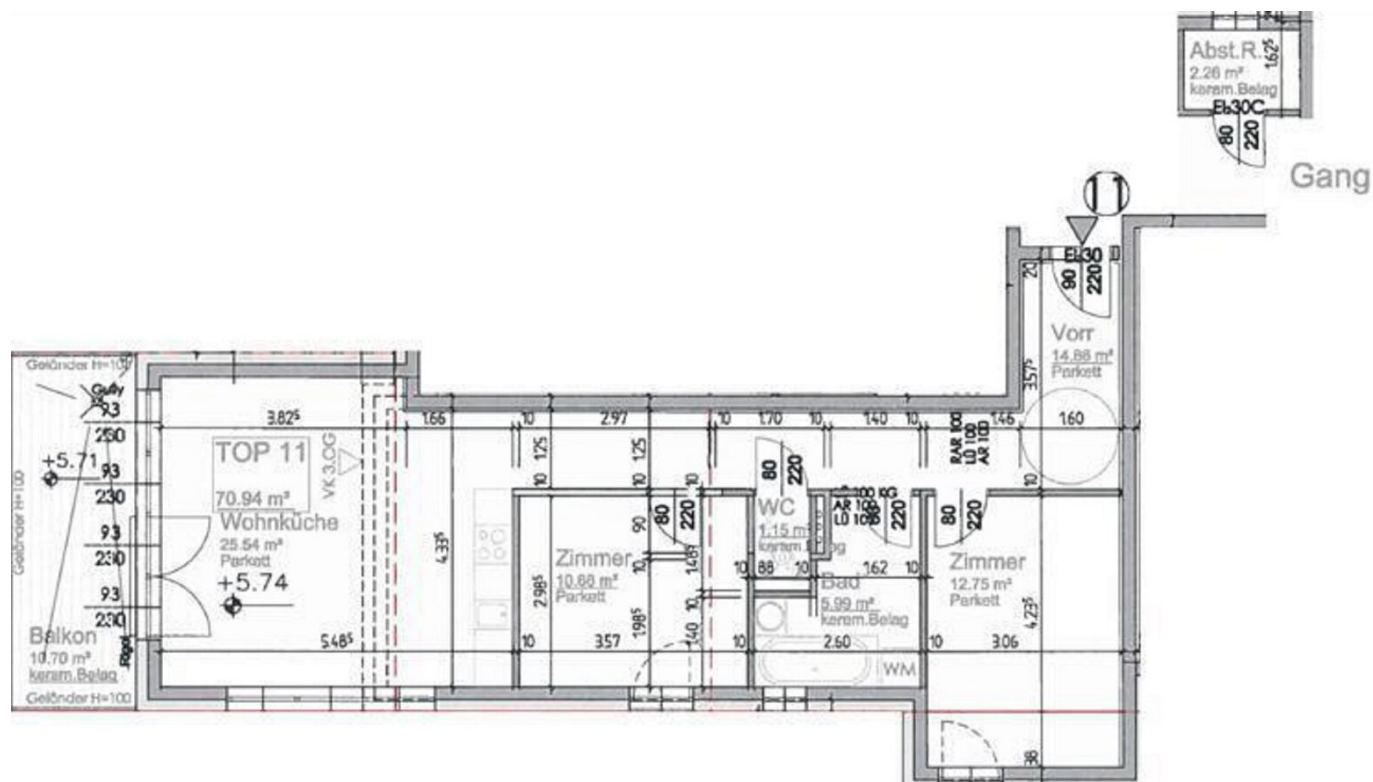
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE











Objektbeschreibung

Zzr Vermietung ab Juli 2025 gelangt hier eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon!

Die ruhige Lage dieser Räume macht sie zu idealen Rückzugsorten.

Im Haus: Gemeinschaftsterrasse, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Tiefgaragenstellplatz (extra anmietbar).

Beim Betreten dieser gepflegten Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum mit rund 15 m² Fläche, der nicht nur Platz für eine Garderobe bietet, sondern durch seine Großzügigkeit bereits beim Ankommen ein Gefühl von Weite vermittelt. Von hier aus sind sämtliche Räume zentral begehbar – ein klarer Pluspunkt in puncto Raumaufteilung und Alltagstauglichkeit.

Linkerhand gelangen Sie geradeaus in den hellen Wohnbereich, der mit über 26 m² ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich bietet.

Die offene Wohnküche ist harmonisch integriert und schafft ein modernes, kommunikatives Zentrum der Wohnung. Von hier aus öffnet sich auch der Zugang zum rund 10 m² großen Balkon – eine wahre Wohlfühloase im Freien, die in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnraum wird. Zwei weitere Zimmer – jeweils mit angenehmer Größe von ca. 10 m² und 13 m² – bieten sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder auch Gästezimmer an.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere im Alltag oder bei Besuch. Ein praktischer Abstellraum am Gang komplettiert das Raumangebot und sorgt für die nötige Ordnung.

Der Lift im Haus sorgt für bequemen Zugang – ein weiteres Komfortmerkmal, das die Lebensqualität unterstreicht.

Die Gemeinschaftsterrasse sorgt für zusätzliche Entspannung und hat ca. 25m² und ist mit Blumen/Pflanzen begrünt und abgezaunt.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und den großzügigen Außenbereich.

Ein idealer Ort für all jene, die stilvolles Wohnen mit funktionalem Grundriss vereinen

möchten.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Video-Gegensprechanlage, Garderobenplatz, 2 Schlafzimmer mit elektrischen Außenrollos, Wohnküche mit elektrischen Außenrollos, Küche inkl. Geräten, Balkon mit Steckdose und Beleuchtung, moderne Verglasung, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum

Räume in der Anlage:

Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum, Gemeinschaftsterrasse mit Pflanzen.

Ein Garagenplatz kann bei Bedarf und je nach Verfügbarkeit zusätzlich für 100 EUR mntl. angemietet werden.

Konditionen:

Vermietet wird auf 5 Jahren;

Mietbeginn: ab 15.06 bzw. 01.07.2025 möglich;

Die Miete inkl. Betriebskosten, Lift, Steuern und Abgaben beläuft sich auf € 1.169,--

Kaution: € 4.000,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,--

Strom und Fernwärme (Heizung und Warmwasser) sind im Mietpreis nicht enthalten und werden auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen;

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap