

OBJEKT
69702

AKKADIA

IMMOBILIEN

MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON IN BRIGITTENAU

1200 WIEN, BRIGITTENAU, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	60,67 m²
 Zimmer	2
 Bäder	1
 WC	1
 Balkone	1 / 6 m²
 Stockwerk	5. Etage
 Zustand	neuwertig
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
 WCs:	Gäste-WC
 Bad:	Dusche
 Küche:	Einbauküche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.269,63 €	
Betriebskosten	90,28 €	9,03 €
Liftkosten	14,60 €	1,46 €
Gesamtmieta	1.385,00 €	

Kautia	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	05.03.2030
Heizwärmebedarf	B 28,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A+ 0,7

DETAILBESCHREIBUNG

In einem modernen Dachausbau eines gepflegten Wohngebäudes aus dem Jahr 2021 gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und überzeugt durch die gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente.

Auf rund 61 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein harmonisches Raumkonzept mit einem offenen Wohnbereich samt integrierter Küche, einem separaten Schlafzimmer sowie einem Badezimmer und einem getrennten WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und unterstützt eine komfortable Nutzung im Alltag.

Die großzügigen Fensterflächen schaffen helle und freundliche Räume mit angenehmer Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den ca. 6 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Hochwertige Parkettböden, eine Klimaanlage sowie zeitgemäße Sanitäranlagen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Gebäude verfügt über einen Personenlift. Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne Luftwärmepumpe.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet eine ideale Wohnmöglichkeit für alle, die Wert auf moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

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

DIE LAGE

Brigittenau ist ein lebhafter multikultureller Bezirk mit vielen Restaurants und Balkanlokalen. Neben dem Donaukanal verläuft eine wunderbar grüne Promenade und mit dem Augarten besitzt der Bezirk einen großen Landschaftspark, in dem sich auch zwei hohe Flaktürme aus dem 2. Weltkrieg befinden. Im Vindobona werden Varieté- und Comedy-Shows aufgeführt – Kontrastprogramm bietet das riesige Einkaufszentrum Millennium City mit zahlreichen Filialgeschäften und einem Multiplex-Kino. Seit 2007 ist auch im 20. Bezirk das Phänomen der Gentrifizierung zu beobachten – Orte wie z.B. der Wallensteinplatz, oder der Hannovermarkt sind Zentren des Booms. 2017 eröffnete in der Dresdner Straße das größte Studentenheim Wiens mit 633 Plätzen. Gesehen haben sollte man auch die Nussdorfer Wehr- und Schleusenanlage, gestaltet von Otto Wagner.

Aktuelle Nachrichten zum 20. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1200>

BRIGITTENAU

1200

Postleitzahl

20

Bezirk

rund 87.239

Einwohner



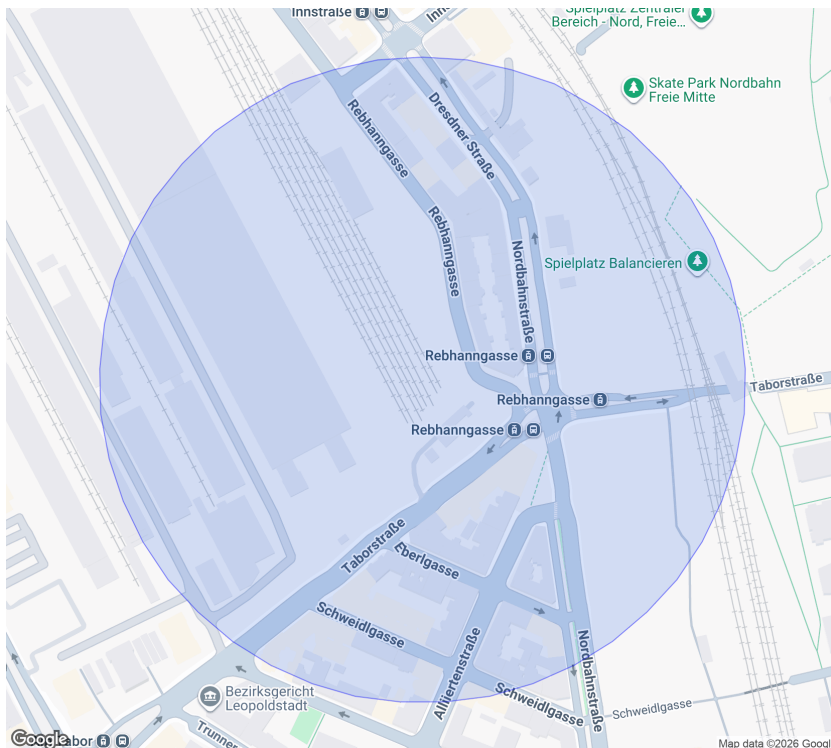
MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in der Dresdner Straße im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk Wien-Brigittenau und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wiener Innenstadt ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Grünflächen, Naherholungsgebiete sowie die Donauinsel befinden sich in bequemer Reichweite und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Durch die laufende Entwicklung des Umfelds zählt die Gegend zu den aufstrebenden Wohnlagen Wiens und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

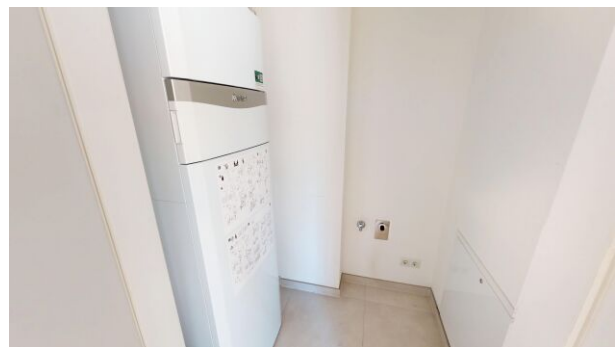
Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



ANSICHTEN





KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.