

Exposé

Wohnung in Wien

**Elegante, top-renovierte Wohnung am
Kaisermühlendamm - provisionsfrei & ideal für
Diplomaten/ Expats**



Objekt-Nr. OM-413175

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Clemms

1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2000	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	61,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	309 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte Wohnung in einer der begehrtesten Lagen bietet höchsten Wohnkomfort und eine klare, durchdachte Raumaufteilung. Perfekt geeignet für Berufstätige, Paare, WGs, Expats und Diplomaten, die eine repräsentative und zugleich ruhige Wohnumgebung schätzen.

Ausstattung & Raumaufteilung

Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Erker und edlem Boden in amerikanischem Nussholz

Separates Extra-Zimmer (Buche-Laminat) – ideal als Schlafzimmer, Büro oder WG-Zimmer

Modernes Vorzimmer in hochwertigem Eichenlaminat

Voll ausgestattete Küche mit Einbauschränken und Markengeräten von Bosch & Siemens

Getrenntes Bad und WC, neu silikoniert und hochwertig verflies

Badezimmer mit zwei Lichtquellen und beheiztem, beschlagfreiem Spiegel

Praktischer Abstellraum

Echtholztüren in allen Räumen

Alle Fenster mit Rollläden und Gelsengittern ausgestattet

Haus & Gemeinschaftsräume

Gepflegter Innenhof mit Sitzgelegenheit

Kraftkammer im Erdgeschoss zur freien Benutzung

Gemeinschaftswaschmaschine

Eigenes Kellerabteil inkludiert

Fahrradkeller und Kinderwagenraum

Garage im Haus verfügbar

Highlights

Sofort verfügbar

WG-geeignet

Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Ideal für Expats & Diplomaten

International tenants welcome

Kontaktieren Sie uns jetzt – diese Wohnung ist sofort bezugsbereit und selten in dieser Qualität verfügbar.

This beautifully modernized apartment in one of Vienna's most sought-after locations offers exceptional living comfort and a well-designed, functional layout. It is perfectly suited for professionals, couples, flat-shares, expats, and diplomats who appreciate a representative yet peaceful residential environment.

Features & Layout

Spacious, light-filled living room with bay window and elegant American walnut flooring

Separate extra room (beech laminate) – ideal as a bedroom, office, or additional flat-share room

Modern entrance hall with high-quality oak laminate

Fully equipped kitchen with built-in cabinets and premium Bosch & Siemens appliances

Separate bathroom and WC, newly resealed and finished with high-quality tiles

Bathroom with two independent light sources and an electric, fog-free heated mirror

Practical storage room

Solid wood doors throughout the apartment

All windows equipped with shutters and mosquito screens

Building & Communal Areas

Well-maintained courtyard with seating area

Fitness room on the ground floor available for free use

Communal washing machine

Private cellar storage unit included

Bicycle storage room and stroller room

Garage space available in the building

Highlights

Available immediately

Suitable for flat-shares

No agency fees – directly from the owner

Ideal for expats & diplomats

International tenants welcome

Contact us today – apartments of this quality and condition are rarely available and ready for immediate move-in.

#Kaisermuehlen #Wien22 #TopLage #Renoviert #ExpatsWelcome #DiplomatenWohnung
#Provisionsfrei #WGgeeignet #Einzugsfertig #ModernLiving #Garage #ViennaApartment
#DirectFromOwner #HighQualityLiving

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die außergewöhnliche Lage dieser Wohnung verbindet urbanes Leben mit direkter Nähe zu Wiens beliebtesten Naherholungsgebieten. Zwischen Donauinsel, Gänsehäufel und einigen der markantesten Hochhäuser der Stadt – darunter der Mischek Tower, DanubeFlats, die DC Towers und der IZD Tower – zählt Kaisermühlen zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Mit umliegenden Badestränden, weitläufigen Grünflächen und idyllischen Wasserlandschaften entsteht ein echtes Urlaubsgefühl – und das mitten in der Stadt.

Die Gegend ist zudem Standort bedeutender internationaler Institutionen wie dem Vienna International Centre (VIC), den Vereinten Nationen (UNO), der IAEA sowie zahlreichen Botschaften und diplomatischen Einrichtungen, was diesen Stadtteil besonders für Diplomat*innen und internationale Fachkräfte attraktiv macht.

In unmittelbarer Fußnähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Cafés und Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote. Ob Joggen entlang des Entlastungsgerinnes, Wassersport auf der Alten Donau oder entspannte Stunden auf der Donauinsel – hier sind Erholung und Aktivität gleichermaßen geboten.

Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

Autobuslinien 92A, 92B, N90 (Station Schüttauplatz)

U-Bahn-Linien U1 (Kaisermühlen / VIC) und U2 (Donaustadtbrücke)

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls perfekte Voraussetzungen: Die Auffahrt A22 Kaisermühlen ist über den Kaisermühlendamm ohne Ampel in nur etwa einer Minute erreichbar.

The exceptional location of this apartment combines urban living with immediate access to Vienna's most popular recreational areas. Situated between the Danube Island, Gänsehäufel, and several of Vienna's most iconic high-rise buildings — including the Mischek Tower, DanubeFlats, DC Towers, and the IZD Tower — Kaisermühlen is one of the city's most desirable residential districts. With nearby bathing beaches, expansive green spaces, and picturesque waterways, the area offers a true holiday atmosphere — right in the heart of Vienna.

This neighborhood is also home to important international institutions, such as the Vienna International Centre (VIC), the United Nations Office in Vienna, the IAEA, and numerous diplomatic missions, making it especially attractive for expats, diplomats, and international professionals.

Within walking distance, you will find supermarkets, cafés, restaurants, medical services, schools, kindergartens, and a wide range of leisure facilities. Whether jogging along the Danube relief channel, enjoying water sports on the Alte Donau, or relaxing on the Danube Island — this location offers both recreation and activity in equal measure.

Public transport connections are excellent:

Bus lines 92A, 92B, N90 (Schüttauplatz)

Underground lines U1 (Kaisermühlen / VIC) and U2 (Donaustadtbrücke)

The area is also ideal for drivers: the A22 Kaisermühlen motorway entrance is reachable via Kaisermühlendamm in just about one minute, without any traffic lights.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

