

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Grünruhelage 5 Min zu U2 & Nähe Donauspital, 2 Zimmer  
mit Balkon|Loggia**



**Objekt-Nr. OM-418366**

### Wohnung

Vermietung: **1.029 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang M.

Wulzendorfstraße 22-24  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	56,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	62,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	161 €	Garagen	1
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut durchdachte 2-Zimmer-Wohnung (Wohnnutzfläche: 61,82 m<sup>2</sup>) befindet sich im 2. Liftstock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2014. Der gut geplante Grundriss, die südseitige Ausrichtung und die großzügige Loggia (6,50 m<sup>2</sup>) mit Balkon (4,15 m<sup>2</sup>) schaffen ein Wohnambiente, das sofort zum Wohlfühlen einlädt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung eine offene, freundliche Atmosphäre. Innen- und Außenjalousien sorgen zudem für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnküche (29,30 m<sup>2</sup>) überzeugt durch ihre offene Gestaltung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für natürliches Licht und einen direkten Zugang zum Balkon und Loggia. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet.

Das große Schlafzimmer (13,46 m<sup>2</sup>) ist gut proportioniert und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraum.

Das an das Schlafzimmer angrenzende Bad (3,97 m<sup>2</sup>) verfügt über eine praktische Größe, Badewanne mit Duschwand, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Platz für eine Waschmaschine.

Ein separates WC (1,60 m<sup>2</sup>) sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der praktische Abstellraum (1,20 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Stauraum für Haushaltsutensilien.

Der geräumige Vorraum (5,79 m<sup>2</sup>) bietet genügend Platz für Garderobe und schafft einen angenehmen Empfangsbereich.

Ein zusätzliches Kellerabteil (2,70 m<sup>2</sup>) sorgt für praktischen Stauraum.

Der dazugehörige PKW-Garagenplatz gewährleistet ein sorgenfreies Heimkommen ohne Parkplatzsuche.

Zusätzlich gibt es im Haus einen Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum.

Diese Wohnung verbindet Komfort, eine luftige Raumgestaltung und einem attraktiven Ausblick ins Grüne – ideal für alle, die modernes Wohnen in Grünruhelage schätzen.

Anmietkonditionen:

Mietpreis (inkl. Garage 100,-- EUR und Betriebskosten iHv 160,95 EUR): 1.290,00 EUR / Monat

Mietkaution: 3 Monatsmieten

Mietdauer: 3 - 5 Jahres Befristung mit Verlängerungsoption (12 Monate Kündigungsverzicht)

Mietvertragserrichtungsgebühr: 250 EUR

## Ausstattung

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemensgeräten, Echtholzparkett

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

3D Animation:

<https://www.youtube.com/watch?v=BfYitrXU-0A>

Die Vermietung erfolgt direkt von Privat an Privat.

## **Lage**

Die Wohnung ist komplett in den Innenhof ausgerichtet und dadurch sehr ruhig mit Blick ins Grüne.

Naturnahes Wohnen ist somit in der Wulzendorfstraße genauso Realität, wie eine optimale Anbindung ans Verkehrsnetz. Das Mühlwasser mit seinen freien Badeplätzen befindet sich praktisch vor der Haustür und auch zum Stadlauer Strandbad, zum Nationalpark Donauauen und zur Donauinsel ist es nicht weit.

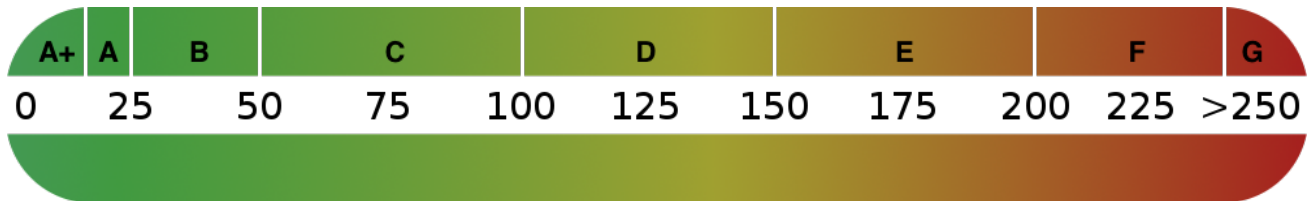
In nur fünf Gehminuten ist die U2-Station Hardeggasse erreichbar, von der es zirka 15 U-Bahn-Minuten in die Innenstadt sind. Auch mit diversen Bussen (92B, 84A, 95B) und der Straßenbahnlinie 26 ist das „Wohnquartier 22“ perfekt angebunden. Die Infrastruktur der Gegend wird geprägt vom SMZ-Ost –Donauspital, das sich gegenüber der Wulzendorfstraße befindet. Mehrere Supermärkte, Volksschulen und Kindergärten sind ebenfalls leicht zu Fuß vom „Wohnquartier 22“ aus erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnküche 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche 3



Wohnküche 4

# Exposé - Galerie



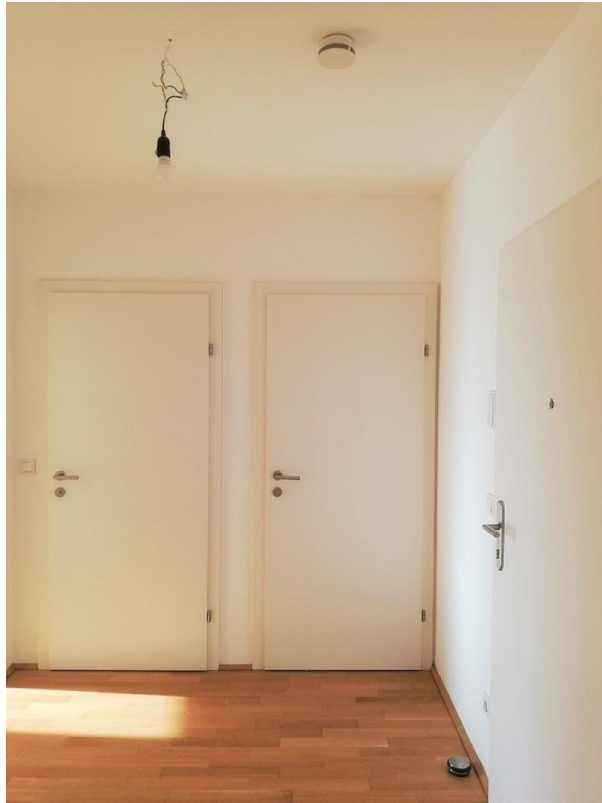
Schlafzimmer



Vorraum 1



# Exposé - Galerie



Vorraum 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



WC 1



# Exposé - Galerie



Balkon mit Loggia 1



Balkon mit Loggia 2



Blick vom Balkon mit Loggia 1



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon mit Loggia 2



Allgemeinbereich

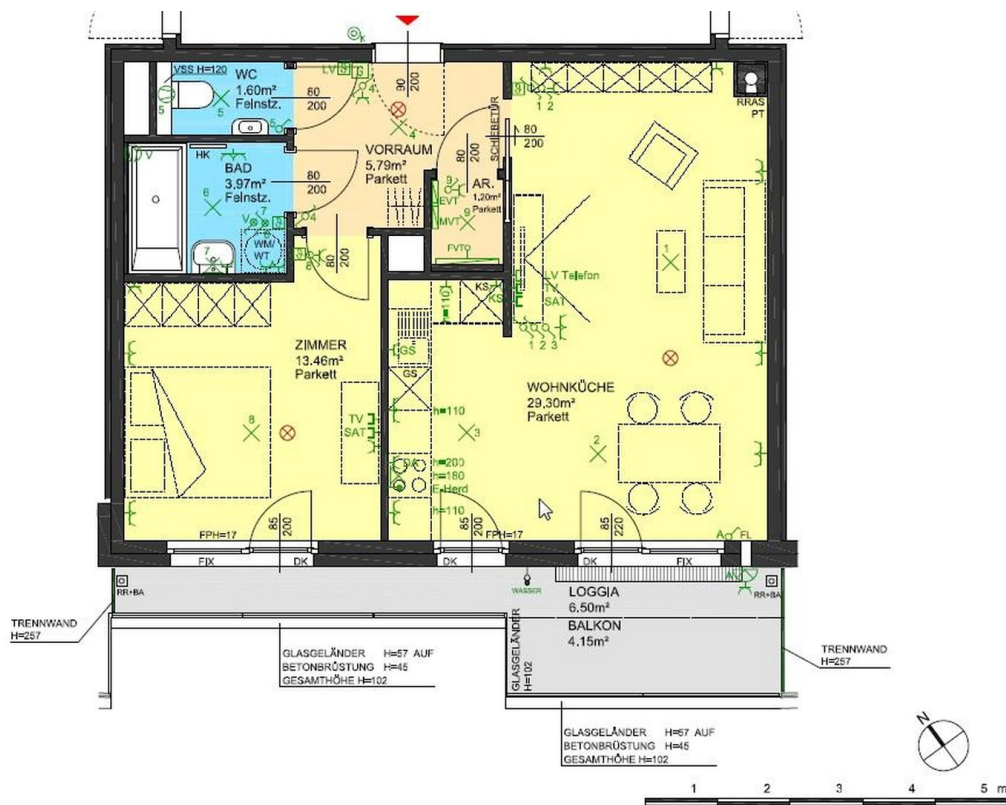
# Exposé - Galerie



Gebäude



# Exposé - Grundrisse



# Wohnungsplan