

Exposé

Wohnung in Wien

Provisionsfreie Wohnung für Pärchen oder Singles in Ruhelage, mit Balkon & perfekter Infrastruktur

Objekt-Nr. OM-441968

Wohnung

Vermietung: **885 € + NK**

Wulzendorfstrasse 103
1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	56,27 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + Ruhelage mit Blick in den grünen Innenhof/Park
- + teils überdachter & großzügig angelegter Balkon 9,54 qm
- + SW-seitig ausgerichtet
- + 1. Stock mit Lift
- + verfügbar ab 01.04.2026 mit Befristung nach Vereinbarung (3 bis 5 Jahre + Verlängerung erwünscht)

Fotos folgen in Kürze!

Ausstattung

- + U-förmige DAN-Einbauküche inkl. aller Geräte der Fa. Bosch
- + geräumiges Badezimmer mit verglaster Duschkabine mit Glaswand
- + Fußbodenheizung & Echtholzparkett
- + geringe Heizkosten, da Befeuerung über Luftwärmepumpe
- + elektrische Außenjalousien (inkl. Fernbedienung)
- + 2,73 qm Kellerabteil mit Steckdose; Lift; Fahrradabstellraum; Kinderwagenraum
- + Sicherheitswohnungseingangstüre
- + Tiefgarage (Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Heizung, Warmwasser sowie Strom werden separat abgerechnet. (Anmeldung erfolgt auf eigenen Namen.)

Nur an Nichtraucher abzugeben bzw. keine Haustiere sind erlaubt!

Lage

Die neu errichtete Hausanlage im Grünen liegt nahe zur U2 "Donauspital" sowie dem Mühlwasser im 22. Wiener Gemeindebezirk.

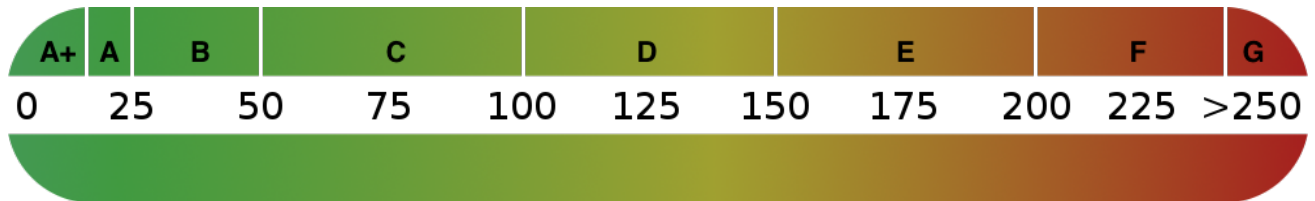
Gleich neben der Wohnanlage befindet sich eine Apotheke, ein Billa sowie die nächste Busstation der Linie 92A. Die U-Bahn-Stationen der Linie U2 ("Hardeggstraße" bzw. "Donauspital") sind mit dem Bus direkt bzw. in unter 15 Gehminuten erreichbar. Die nächste Straßenbahnstation der Linien 21 ist nur 10 Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum Wiens ist somit in nur knapp 30 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Grundrisse

