



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211200

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1986.32€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 102.63m<sup>2</sup>

## Wohnen in der Donaustadt: zwischen Natur und Stadtzentrum- Mietaktion



### Zum Projekt

Die Wohnhäuser befinden sich am Adonisweg und liegen am Stadtrand von Wien in ruhiger Siedlungslage. Hier wurden hochwertige Niedrigenergie-Reihenhäuser in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über 3 Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen ausgebauten Keller, sowie einer Terrasse mit traumhafter Fernsicht. Im Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse mit Zugang zu Ihrem privaten Garten.

## Lage

Die Donaustadt ist ein seit 1954 bestehender Bezirk im Osten der Stadt. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben einer hervorragende Infrastruktur mit der Nähe zum Zentrum punktet der Bezirk mit seinen Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen und dem Büro- und Wohnhochhausviertel wie dem Donauzentrum, der Vienna DC mit der UNO City. Auch die Seestadt Aspern, die zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas zählt, ist nur wenige Minuten entfernt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete wie die Alte Donau und die Lobau sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds, diese können alle mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

## Infrastruktur

Mit der Buslinie 89A erreichen Sie die U2 und mit der Buslinie 24A die U1. Die nächste S-Bahn Station Wien Aspern-Nord ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Die A23 Südosttangente ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

## Zum Projekt

Im Adonisweg im 22. Wiener Gemeindebezirk werden sechs hochwertige niedrigenergie Reihenhäuser in ökologischer Ziegelmassiv Massiv-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen Keller, sowie einer Terrasse im Dachgeschoß mit wunderbarer Fernsicht! Im Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse.

Für wohlige Wärme sorgt eine Fußbodenheizung. Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute elektrisch bedienbare Rollläden.

Die Häuser wurden mit hochwertigen Parkettböden, sowie Fliesen in den Nassräumen ausgestattet.

## Zum Haus

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup>, zusätzlich ca. 41 m<sup>2</sup> Kellerfläche, ca. 19 m<sup>2</sup> Terrassen, und ca. 20 m<sup>2</sup> Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

### Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich
- WC
- Ausgang in den Garten

### Obergeschoß:

Gang  
2 Schlafzimmer  
Badezimmer

Dachgeschoß:

Schlafzimmer  
Badezimmer  
kleine Garderobe  
Ausgang zur Dachterrasse

Keller:

Vorraum  
großer Hobbyraum  
Technikraum

Mietaktion

Die reguläre Miete beträgt ? 2.412,79. Für sechs Monate wird diese um netto ? 200,00 reduziert, sodass die Miete in diesem Zeitraum ? 2.212,79 beträgt.

Lage

Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk und befindet sich nördlich der Donau und ist mit einer Fläche von 102,34 Quadratkilometer der größte Wiener Gemeindebezirk. In der Donaustadt wohnen rund 184.000 EinwohnerInnen. Der Bezirk verfügt noch über das meiste Entwicklungspotential da es auch noch viele Äcker und Wiesen gibt. An den U-Bahnlinien U1 und U2 hat sich der Bezirk bereits sehr städtisch entwickelt und ist dadurch perfekt an das Wiener Stadtzentrum angebunden. Bekannt ist die Donaustadt vielen durch Fernsehsendungen wie "Kaisermühlen Blues". Seit der Produktion dieser Sendung hat sich allerdings viel verändert.

Das Schöne am 22. Bezirk sind vor allem die großen Naherholungsgebiete "Alte Donau", "Neue Donau" sowie die Lobau (welche mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden kann), aber gleichzeitig die hervorragende Infrastruktur wie das Donauzentrum, die Vienna DC mit der UNO City sowie die Nähe zum Zentrum.

Familien schätzen im 22. Bezirk die hervorragende Infrastruktur, die flache Lage am Land sowie die direkte Nähe zu Wien.

Das Projekt befindet sich im Adonisweg und liegt am Ortsrand von Wien in einer Siedlungslage. Ein Bus hält in der Nähe und verbindet mit der U2.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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	&lt;	3.000m	Apotheke	&lt;	4.000m	Klinik				
&lt;	4.000m	Krankenhaus	&lt;	6.500m	Kinder	&lt;	Schulen				
Schule	&lt;	2.500m	Kindergarten	&lt;	3.500m	Universität	&lt;	4.000m	Höhere Schule		
&lt;	4.000m	Nahversorgung	Supermarkt	&lt;	3.000m	Bäckerei	&lt;	3.000m	Einkaufszentrum		
&lt;	5.500m	Sonstige	Bank	&lt;	4.000m	Geldautomat	&lt;	4.000m	Post		
&lt;	4.000m	Polizei	&lt;	4.000m	Verkehr	Bus	&lt;	500m	U-Bahn		
&lt;	3.000m	Straßenbahn	&lt;	3.000m	Bahnhof	&lt;	3.000m	Autobahnanschluss	&lt;	2.500m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 102.63m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.62m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1986.32€

Nebenkosten: 197.13€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: [Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at](mailto:Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at)