



MÖBLIERT · ZU VERMIETEN · 1220 WIEN · DONAU CITY

Eigener Garten. Fünf Gehminuten zur UNO.

Möblierte Wohnung direkt neben dem Vienna International Centre

3 Zimmer mit Loggia, Terrasse und Eigengarten · bezugsfertig ab 1. Jänner 2027

ca. **87 m²**

Nutzfläche inkl. Loggia

ca. **54 m²**

Loggia, Terrasse, Garten

3 Zimmer

möbliert

€ 2.300

Gesamtmiete monatlich inkl. BK

Stadtleben mit Urlaubsgefühl

Diese moderne, möblierte Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit Urlaubsflair. Sie liegt in der Donau City, nur wenige Gehminuten vom Vienna International Centre und von der Donau entfernt, und eignet sich ideal für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von UNO, IAEA, UNIDO, CTBTO und anderen internationalen Organisationen.

Vom großzügigen Wohn- und Essbereich führen zwei große Glastüren auf die überdachte Loggia, die Holzterrasse und den eigenen Garten. Ob Morgenkaffee, ein Buch in der Sonne oder ein Abendessen mit Freunden: Der Außenbereich ist ein echter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnanlage bietet ein eigenes Fitnessstudio mit Wellnessbereich, drei Indoor-Spielräume für Kinder unterschiedlichen Alters und eine Gästegarage. Ein Garagenplatz kann auf Anfrage dazugemietet werden.

Objektart	Möblierte Mietwohnung, 3 Zimmer (2 Schlafzimmer)
Adresse	Leonard-Bernstein-Straße, 1220 Wien (Donau City)
Nutzfläche	ca. 87 m ² inkl. Loggia
Freiflächen	Loggia ca. 12 m ² , Terrasse ca. 12 m ² , Garten ca. 30 m ²
Möblierung	möbliert; zweites Schlafzimmer möbliert oder leer
Wohnanlage	Fitnessstudio, Wellnessbereich, Kinderspielräume, Gästegarage
Bezugsfertig	ab 1. Jänner 2027
Gesamtmiete	€ 2.300 monatlich inkl. Betriebskosten

Eigener Garten Loggia, Holzterrasse und Rasen: ca. 54 m ² im Freien	5 Min. zum VIC Zu Fuß zum Vienna International Centre und zu zwei U1-Stationen
Bezugsfertig möbliert Zweites Schlafzimmer möbliert oder leer	Ideal für Familien Englischsprachiger Kindergarten in der Anlage, bilinguale Schulen in der Nähe



WOHNEN · ESSEN · KOCHEN

Ein Raum für den ganzen Tag

Wohnen, Essen und Kochen gehen ineinander über. Am Esstisch finden sechs Personen Platz, das Sofa lädt zum Entspannen ein, und die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und Blick in den Garten. Die Küche ist mit hochwertigem Herd, Backofen, Geschirrspüler und großem Kühlschrank ausgestattet.



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Zweites Schlafzimmer (möbliert oder leer)

SCHLAFZIMMER · BAD

Zwei Schlafzimmer, flexibel nutzbar

Das Schlafzimmer ist komplett möbliert mit Doppelbett, zwei Nachttischen und großem Kleiderschrank. Das zweite Schlafzimmer wird wahlweise möbliert oder leer übergeben, als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das renovierte Bad hat eine Wanne mit Glasduschwand, einen Doppelwaschtisch und eine Waschmaschine; ein separates WC und ein großer Einbauschränk im Gang ergänzen den privaten Bereich.



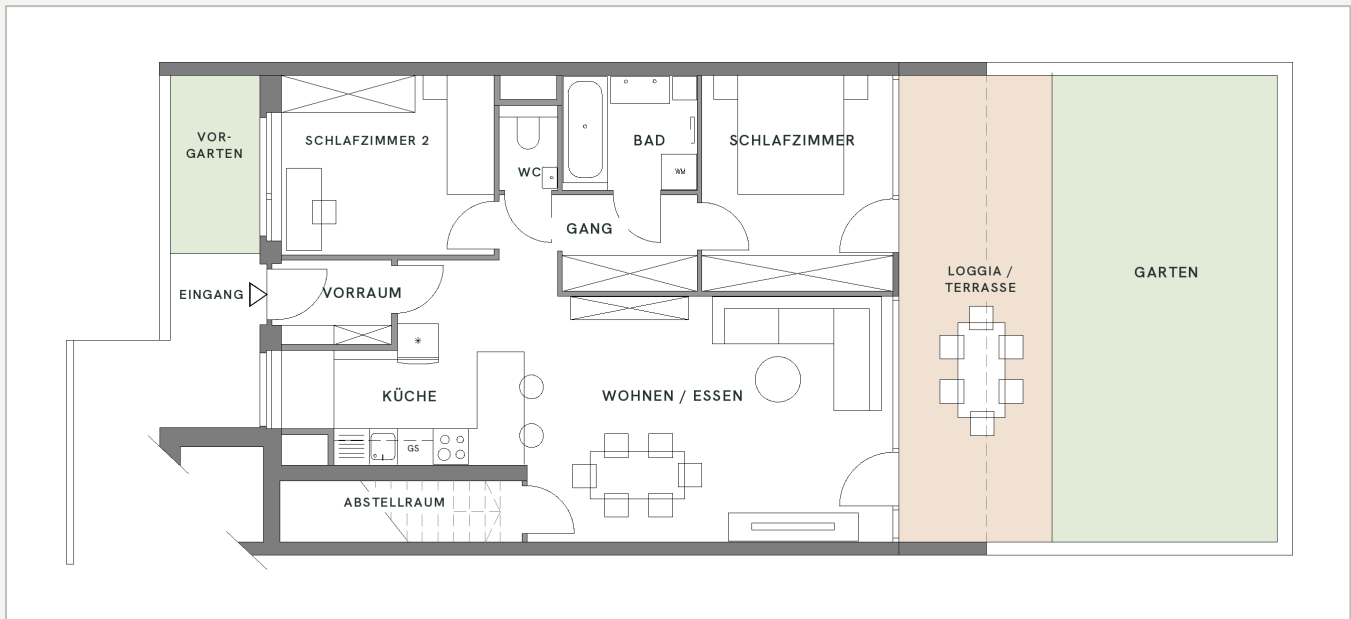
Bad



Separates WC

GRUNDRISS

Ca. 87 m² innen, ca. 54 m² im Freien



Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Möblierung beispielhaft.

Ausstattung und Möblierung

Vorraum, komplett möbliert

Wohn- und Essbereich mit Esstisch, 6 Stühlen und Sofa

Küche mit Herd, Backofen, Geschirrspüler und großem Kühlschrank

Schlafzimmer mit Doppelbett, zwei Nachttischen und großem Kleiderschrank

Zweites Schlafzimmer möbliert oder leer, nach Wunsch

Bad mit Wanne, Glasduschwand, Doppelwaschtisch und Waschmaschine

Separates WC mit Handwaschbecken

Großer Einbauschranks im Gang, Abstellraum neben der Küche

Überdachte Loggia, Holzterrasse und Eigengarten



UMGEBUNG

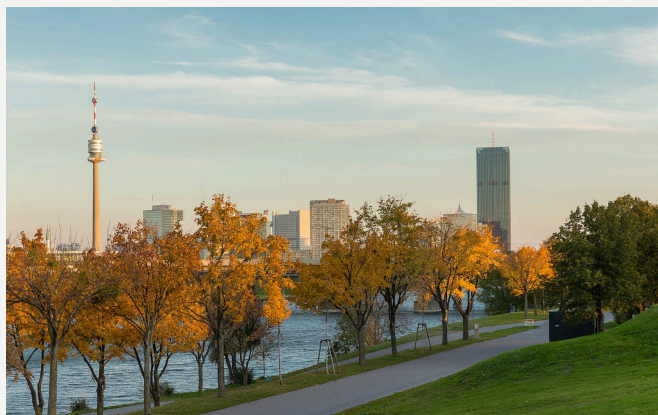
Grünraum trifft Skyline

Kaum ein Ort in Wien verbindet Natur und Stadt so eng wie die Donau City. Direkt vor der Haustür liegen die Neue Donau mit der Copa Beach, die Donauinsel mit ihren kilometerlangen Uferwegen und die weiten Wiesen des Donauparks, immer mit Blick auf die Skyline der Donau City und das Vienna International Centre.

Oben: Neue Donau, Donauinsel und DC Tower, von der Reichsbrücke wenige Schritte von der Wohnung



Donaupark mit dem Vienna International Centre



Herbst an der Donau mit Donauturm und DC Tower



Weite Wiesen im Donaupark neben der Donau City

Fotos: Hubertl (CC BY-SA 4.0; CC BY 4.0), Funke (CC BY-SA 4.0), Robert F. Tobler (CC BY-SA 4.0), über Wikimedia Commons; Ausschnitte.

Donau City: Arbeit, Stadt und Donau vor der Tür

Die Wohnung liegt in der Donau City im 22. Bezirk, zwischen dem Vienna International Centre und der Donau. Mit der U1 ist man in rund zehn Minuten am Stephansplatz.

5 Min. zu Fuß zum Vienna International Centre	5 Min. zu Fuß zu den U1-Stationen Kaisermühlen-VIC und Donauinsel	10 Min. mit der U1 zum Stephansplatz	20 Min. mit dem Auto zum Flughafen Wien
---	---	--	---

Schulen & Kinderbetreuung

Vienna English Preschool (englischsprachiger Kindergarten)	in der Wohnanlage
Volksschule Donau-City (bilinguale VBS-Klassen), KIWI-Kindergarten	direkt angrenzend
Stella International School: bilingualer Kindergarten, Volksschule, Gymnasium	3 Gehminuten
Vienna International School (englischsprachig)	ca. 2,8 km

Entfernungen

Vienna International Centre	ca. 5 Gehminuten
U1 Kaisermühlen-VIC und U1 Donauinsel	ca. 5 Gehminuten
Copa Beach an der Neuen Donau, Donaupark	wenige Schritte
Donauzentrum, größtes Einkaufszentrum Wiens	2 Stationen mit der U1
Flughafen Wien	ca. 20 Min. mit dem Auto

Entfernungen und Fahrzeiten gerundet.

Zwischen UNO, Donau und Donaupark



Freizeit

Copa Beach an der Neuen Donau und Donaupark direkt vor der Haustür, Donauinsel und Alte Donau in Gehweite, dazu zahlreiche Möglichkeiten für Tennis, Padel, Volleyball und Golf in der Umgebung.

Alltag

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte und eine Apotheke in unmittelbarer Nähe. Das Donauzentrum, das größte Einkaufszentrum Wiens, liegt zwei U1-Stationen entfernt.

€ 2.300 monatlich, provisionsfrei

Gesamtmiete monatlich	€ 2.300,00
Hauptmietzins	€ 2.105,46
Betriebskosten	€ 194,54
Heizung und Warmwasser	nicht inkludiert, Abrechnung nach Verbrauch
Strom, Internet, TV	vom Mieter direkt anzumelden und zu bezahlen
Kaution	€ 7.500
Provision	provisionsfrei, direkt vom Vermieter
Bezugsfertig	ab 1. Jänner 2027
Mietdauer	befristet auf 5 Jahre, Verlängerung möglich
Garagenplatz	auf Anfrage anmietbar
Hausregeln	Nichtraucherwohnung, keine Haustiere
Energieausweis	HWB 49,61 kWh/m ² a (Klasse B) · fGEE 0,958 (Klasse B)

Besichtigung vereinbaren

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich, auf Deutsch oder Englisch.

Stefan Tröstl +43 699 106 35 372 stefan.troestl@gmx.net

Fotos, Grundriss und Anfrageformular: donaucity-apartment.netlify.app



Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.