



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Donaustadtstraße 37, A-1220 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Donaustadtstraße 37, A-1220 Wien

AUWÄRTS – Hochwertige Mietwohnungen in der Donaustadtstraße 37

In attraktiver Lage der Donaustadt, in der Donaustadtstraße 37, entsteht ein modernes Wohnprojekt mit hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen. Die durchdacht geplanten Wohneinheiten bieten zeitgemäßen Wohnkomfort für unterschiedlichste Lebenssituationen – von kompakten Wohnungen für Singles und Paare bis hin zu großzügigen Familienwohnungen mit optimal genutzten Grundrissen.

Die moderne Architektur, helle Wohnräume, großzügige Freiflächen sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten machen dieses Projekt zu einem idealen Zuhause für Menschen, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Highlights:

- 248 freifinanzierte Mietwohnungen
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 31m² und 100m²
- Großteils private Freiflächen (Balkon, Loggia oder Terrasse)
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrradabstellraum & Kinderspielraum
- Energieeffiziente Heiz- und Kühlsystem: Sole-Wärmepumpe mittels Bauteilaktivierung
- Mehrere begrünte Gemeinschaftsgartenbereiche

Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage um € 120,00 brutto angemietet werden.

Ausstattung:

Die Ausstattung überzeugt durch ein sorgfältig abgestimmtes, hochwertiges Konzept:

- Hochwertiges, großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern
- Großzügige Freiflächen (teilweise mit Steckdose und Wasseranschluss)
- Allgemeiner Gemeinschaftsgarten
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außen- oder innenliegender Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Zeitloser Buchenparkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Sanitärausstattung von Grohe und Geberit

Lage & Infrastruktur:

Die Lage im 22. Bezirk erfüllt höchste Ansprüche an modernes, urbanes Wohnen. Die Donaustadt zählt zu den gefragtesten Wohnbezirken Wiens und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Ob morgendliches Joggen entlang des Wassers, eine entspannte Ausfahrt mit dem Stand-up-Paddle, ein Bad an heißen Sommertagen oder ein Abendessen in einem der zahlreichen Lokale am Ufer: Hier wird Freizeit zum Lebensgefühl. Die Alte Donau verbindet Natur, Wasser und Freizeitangebote auf einzigartige Weise und bietet Erholung direkt vor der Haustür:

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinie 94A direkt vor der Liegenschaft sowie den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt U2/S-Bahn Stadlau und die U1 Kagan.
- Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die A23.
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Westfield Donau Zentrum mit zahlreichen Shops, Restaurants und Freizeitangeboten befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Westfield Donau Zentrum
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Nähe zur Alten Donau, zur Donauinsel sowie zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.
- Familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie einer umfassenden medizinischen Versorgung im direkten Umfeld.
- Ausgezeichnete Nahversorgung und optimale Infrastruktur in einem der dynamischsten Wohngebiete der Donaustadt mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos lediglich um Symbol- bzw. Musterfotos handeln kann.

Beziehbar vrstl. ab 01.12.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 5 BMM Kautiön, einmalige Vertragserrichtungsgebühren

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nebenkosten:

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 01.12.2031
HWB: A 18,3 kWh/m²a
fGEE: A+ 0,57

Fotos











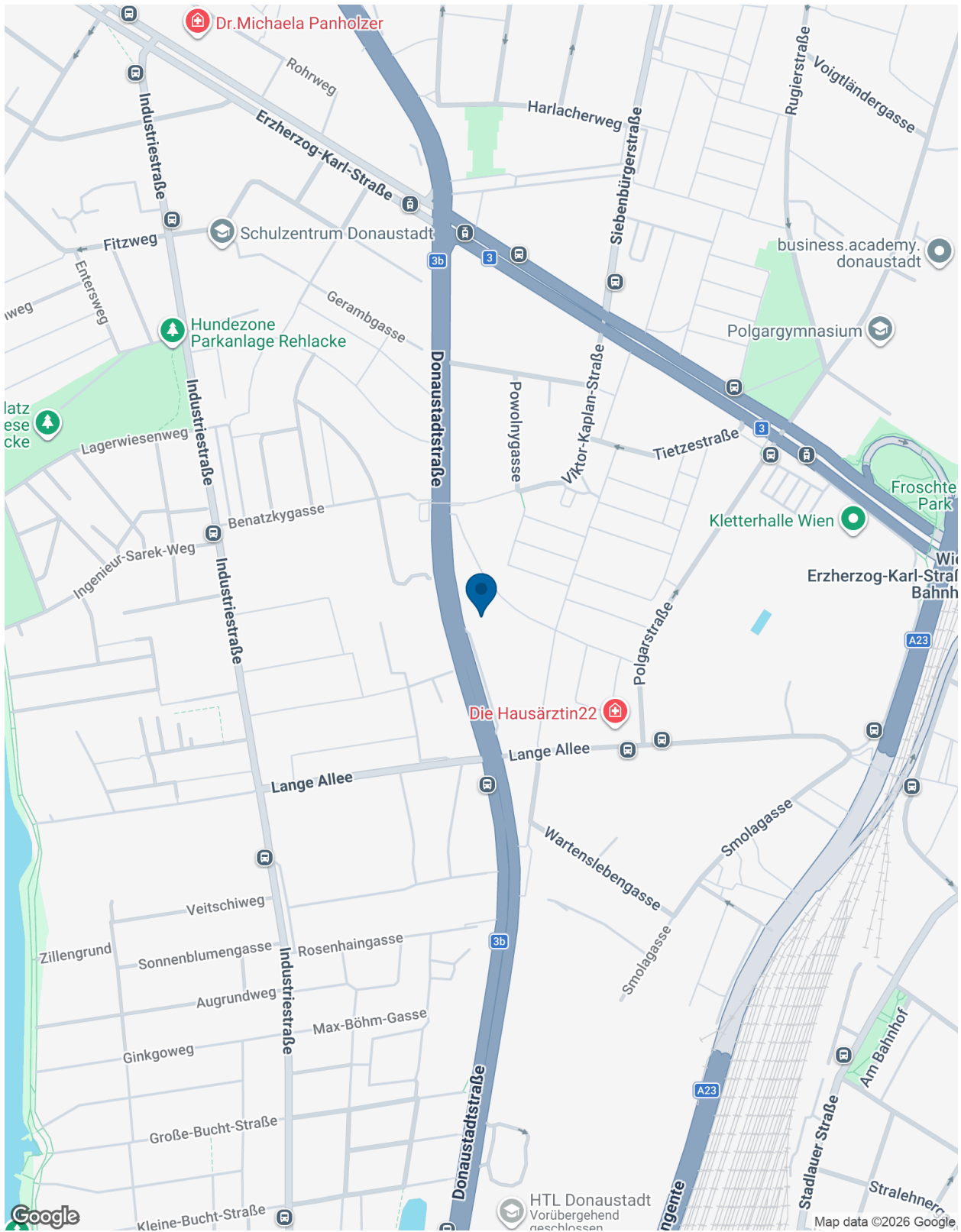








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

