

**Erstbezug in Wien: Moderne 4-Zimmer Wohnung mit  
Balkon, Fußbodenheizung und U-Bahn-Nähe für nur 1.920  
€/Monat!**



**Objektnummer: 887**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 80,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 1.920,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.600,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.745,45 €                       |
| Betriebskosten:               | 145,45 €                         |
| USt.:                         | 174,55 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Misun Kim**

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg

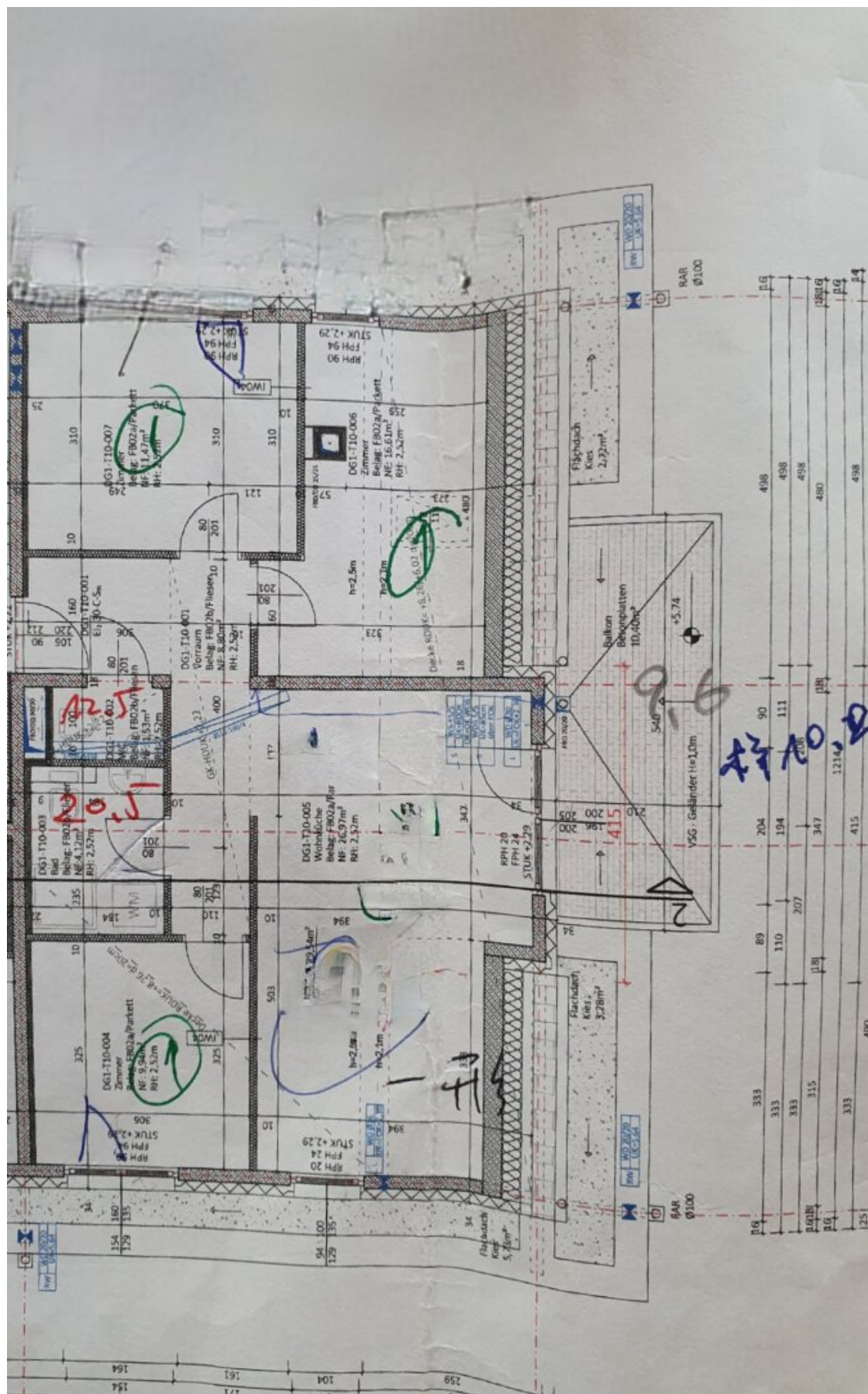












## Objektbeschreibung

### **4-ZIMMER MIETWOHNUNG MIT BALKON.**

WOHNFLÄCHE ca. 80,00 m<sup>2</sup>

BALKON ca. 10,40 m<sup>2</sup>

ZIMMER 4

**GESAMTMIETE € 1.920,00**

NETTOMIETE € 1600,00

BETRIEBSKOSTEN € 145,45

UST € 174,55

**Optional Vermietung auch VOLLMÖBLIERT inkl. Heizung und Warm-/Kaltwasser € 2.220,00**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien, der pulsierenden Hauptstadt Österreichs! Diese atemberaubende Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben in der Stadt wünschen. Mit einer Fläche von 80m<sup>2</sup> und 4 Zimmern ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Erstbezug dieser Wohnung verspricht Ihnen eine hochwertige Ausstattung und ein modernes Design. Die geräumige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein und bietet Ihnen einen wunderschönen Blick auf die Stadt. Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was für ein edles und gemütliches Ambiente sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Erdwärmeheizung, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt Sie das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima genießen.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung und bietet Ihnen genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung lassen keine Wünsche offen und machen das Kochen zu einem Vergnügen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und schnell in Ihr neues Zuhause, ohne mühsames Treppensteigen. Die Dusche im Badezimmer sorgt für eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen und ist ein weiteres Highlight dieser modernen Wohnung. Das WC ist extra.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof. Dadurch sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, was diese Wohnung besonders für Familien attraktiv macht.

Nutzen Sie jetzt die Chance und werden Sie Teil dieser lebendigen und aufregenden Stadt. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch den perfekten Ausgangspunkt, um das vielfältige kulturelle Angebot und das pulsierende Stadtleben von Wien zu erleben.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie in 1220 Wien! Wir freuen uns auf Sie!

#### **AUSSTATTUNG.**

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen

Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung

Gegensprechanlage

Energieausweis in Ausarbeitung

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

#### **PROVISIONSFREI**

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur**

## **Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap