

**Moderne Erstbezug-Wohnung mit Terrasse in Top-Lage -
64m² zum Wohlfühlen in 1220 Wien!**



Objektnummer: 888

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Gesamtmiete	1.426,00 €
Kaltmiete (netto)	1.180,00 €
Kaltmiete	1.296,36 €
Betriebskosten:	116,36 €
USt.:	129,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134
3400 Klosterneuburg











Objektbeschreibung

3 ZIMMER MIETWOHNUNG MIT BALKON.

WOHNFLÄCHE ca. 64,00 m²

BALKON ca. 6,50 m²

ZIMMER 3

GESAMTMIETE € 1.426,00

NETTOMIETE € 1.180,00

BETRIEBSKOSTEN € 116,36

UST € 129,64

Optional Vermietung auch VOLLMÖBLIERT inkl. Heizung und Warm-/Kaltwasser € 1.800,00

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien! Diese wunderschöne Wohnung im 1. Dachgeschoss ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Auf großzügigen 64m² können Sie sich auf 3 Zimmer verteilt frei entfalten und Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen. Der Erstbezug garantiert Ihnen nicht nur eine moderne Innenausstattung, sondern auch die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett sowie einer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

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

Kautions 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