

**# SQ - PERFEKTE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA -  
1.ETAGE - 1100 WIEN - FH NÄHE - BEFRISTET  
VERMIETET BIS 14.12.2026**



**Objektnummer: 20341**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1100 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                   | 2020                 |
| <b>Zustand:</b>                   | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>                     | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 38,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 42,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>              | 42,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                    |
| <b>WC:</b>                        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 199.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 4.738,10 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>            | 58,45 €              |
| <b>USt.:</b>                      | 5,85 €               |

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











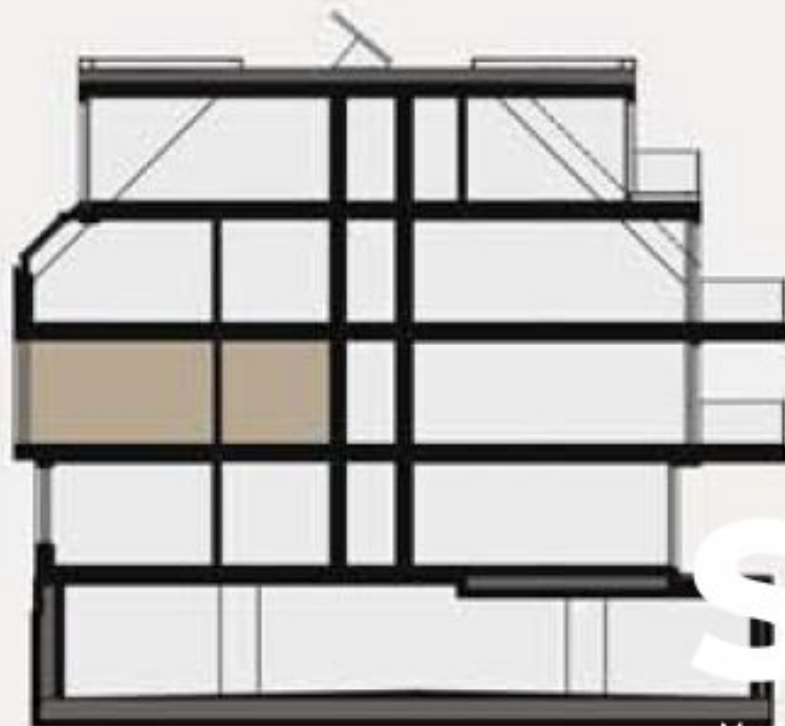




REMYSTRASSE

MÜHLSTRASSE

TEICHGASSE



## Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine Wohnung im 1.Stock mit 2 Zimmern, einer Wohnküche und ca. 3 m<sup>2</sup> großen Loggia.

### Eckdaten im Überblick Top 48

- WNFL: ca. 42,02m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- WC: Ja
- Bad: Ja
- Wohnküche: Ja
- Keller: Ja
- Loggia Ja
- Fahrradraum: Ja
- Befristet vermietet bis 14.12.2026
- Nettoertrag pro Monat: € 511,08
- Nettoertrag pro Jahr: € 6.132,96

**Ausstattung:**

Die gesamte Wohnanlage wurde im Jahre 2020 fertiggestellt. In allen Wohnungen wurde besonders auf eine moderne- und hochwertige Innenausstattung geachtet. In Schlaf- und Wohnräumen findet sich ein moderner Eichen-Parkettboden. BAD und WC überzeugen durch helle Anthrazit Bodenfliesen sowie Wandfliesen in Weiß matt oder glänzend. Dusche, WC, Handwaschbecken und Fußbodenheizung sind vorhanden. Die Küche ist mit Dunstabzug, E-Herd, Backrohr und Ceranfeld, sowie Kühlschrank-Gefrierkombination und Geschirrspülern ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Fußbodenheizung.

**Lage:**

Die U-Bahn-Station U1 (Neulaa) ist nur 6-8 Gehminuten entfernt. Die Busanbindungen 16A,17A, 67A-B, N67 sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Supermärkte, Apotheken und Restaurants befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 300 Metern. Außerdem bietet der nur wenige Meter entfernte Fluss viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

**Kosten:**

- Kaufpreis: € 199.000,--
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und/oder Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter +43 676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap