

**NEUBAUPROJEKT HERNALS - BEZUGSFERTIG JULI 2025  
- HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN \*INKL.  
EINBAUKÜCHE\***



**Objektnummer: 12021**

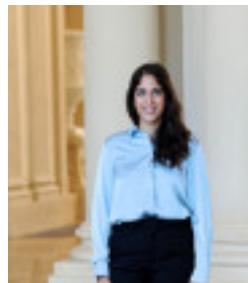
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 120
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	71,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.784,48 €
Kaltmiete (netto)	1.444,00 €
Kaltmiete	1.622,25 €
Betriebskosten:	178,25 €
USt.:	162,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



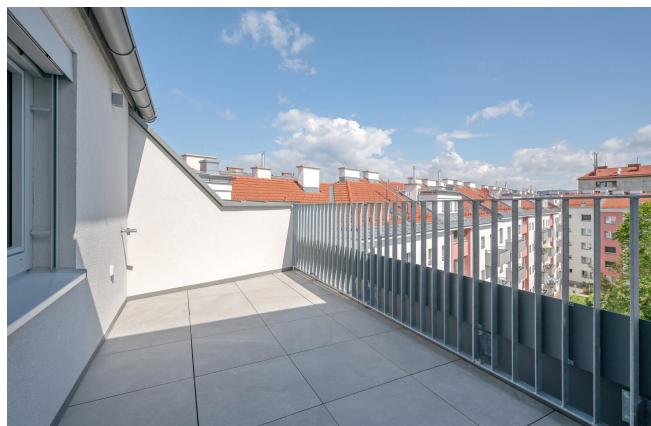
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

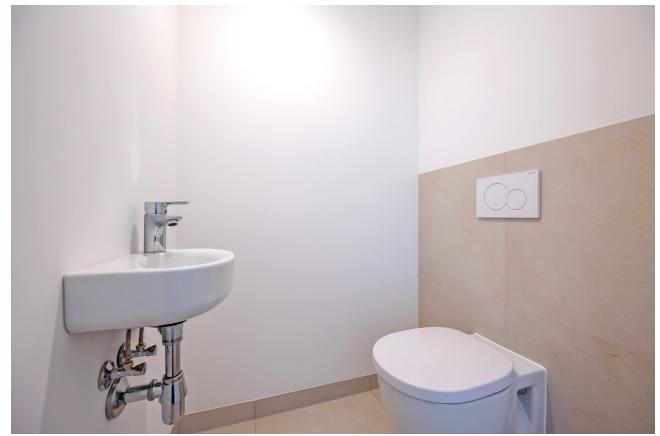












**VERMARKTUNGSPLAN**  
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

**TOP 21**

Top	Name	Wohn-Fläche	Terrasse/Balkon-Fläche
TOP 21	Bad	11,67 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 21	Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>	9,40 m <sup>2</sup>
TOP 21	VR	6,23 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 21	WC	1,42 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 21	Wohnküche	22,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 21	Zimmer	11,42 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 21	Zimmer	18,43 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>71,30 m<sup>2</sup></b>	<b>9,40 m<sup>2</sup></b>

**2. Dachgeschoß**

**LAGEPLAN**

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

STAND: April 2025

## Objektbeschreibung

HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN MIT BALKON + EINBAUKÜCHE!!!

Derzeit entstehen unmittelbar auf der Hernalser Haupstraße 120, **20 hochwertige Mietwohnungen** zwischen 35 und 82 m<sup>2</sup>. Sämtliche Einheiten sind mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügen teilweise über Balkone oder Terrassen.

Das Wohnhaus ist mit einem behindertengerechten Lift und einer Zentralheizung, die ökologisch mittels Luftwärmepumpe betrieben wird, ausgestattet.

Weiters befindet sich ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoss des Hauses und es stehen 4 Stk. Stellplätze zur Anmietung im Hof zur Verfügung. Die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind füssläufig erreichbar und auch Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Befristeter Hauptmietvertrag auf die Dauer von 5 Jahren!

Hochwertige Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- Parkettböden Eiche
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung im DG mittels Betonkern/Bauteilaktivierung
- Fenster: Kunststoff/Alu- Isolierglas



- Sonnenschutz: außenliegende Raffstore-Lamellen

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage weitere Detailunterlagen!

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 <75m  
Apotheke <225m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <1.400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.875m  
Höhere Schule <1.100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <600m

#### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <75m  
Post <350m  
Polizei <550m

#### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.550m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN