

## Single- und Pärchen HIT in absoluter Best Lage!



Wohnküche

**Objektnummer: 141/83439**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	721,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	524,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,32 €
<b>USt.:</b>	65,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 682

H +43 676 834 34 682







## Objektbeschreibung

Open House Besichtigungstermin am **Mittwoch, den 16.07.2025 um 15 Uhr!**

Um Voranmeldung per E-Mail wird gebeten.

Zur Miete gelangt diese **wunderschöne 1,5- Zimmer Wohnung in absoluter Best Lage!** Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigem und perfekt angebundenem Niedrigenergie-Mehrparteienhaus und besticht vor allem durch ihre perfekt durchdachte Raumaufteilung, trotz kleiner Fläche.

Sie ist somit perfekt geeignet für Singles und Pärchen! Die zentrale Lage der Wohnung macht es möglich diverse Nahversorger binnen weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Auch die öffentliche Infrastruktur dieses Objektes ist hervorragend und Sie erreichen das Wiener Stadtzentrum in kürzester Zeit! Mehr dazu in der Lagebeschreibung.

### **Top 17 im 3. Obergeschoss:**

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 40m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum,
- Wannenbad mit WC,
- Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang zum Balkon,
- Schlafbereich,
- Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss

### **Ausstattung:**

- Die Wohnung verfügt über ein zugehöriges Kellerabteil.
- In den Wohnräumen wird ein Parkettboden verlegt.
- Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage.

### **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur. Dank zahlreiche Buslinien (26A, 86A, 87A, 95A, 96A) sowie der Straßenbahnlinie 25, welche sich fast direkt vor der Haustüre befinden, ist man perfekt an sämtliche Bezirke der Stadt Wien angebunden!

- Auch das Gesundheitszentrum MED 22 ist in nur 7 Minuten fußläufig erreichbar, wo Sie unter anderem einen Hausarzt, Augenarzt, Dermatologen, HNO-Arzt, Zahnarzt, uvm... finden.

- Das SMZ-Ost (Sozialmedizinisches Zentrum) erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten.

- Der Sportplatz sowie die Kletterhalle Wien sind nur einige Schritte entfernt.



- Die Blumengärten Hirschstetten laden zu einem gemütlichen Spaziergang ein und sind mit dem Bus 95A in weniger als 10 Minuten zu erreichen.
- Der Badeteich Hirschstetten ist nur einige Busstationen von den Blumengärten Hirschstetten entfernt und von der Wohnung brauchen Sie in etwa 15 Minuten mit der Buslinie 95A.
- Die Alte Donau ist ebenfalls in Kürze mit der Straßenbahnlinie 25 erreichbar und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen oder auch zum Laufen und Radfahren.

Kautions: 3 Monatsmieten  
Provision: Provisionsfrei  
adm. Aufwand: € 318,00

Befristung: 5 Jahre  
Mietbeginn: ab sofort



## **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.