

**ERSTBEZUG! Zwei-Zimmer Wohnung in der Rappgasse!
Mehrere Einheiten verfügbar!**



Objektnummer: 5434

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	720,06 €
Kaltmiete (netto)	555,35 €
Kaltmiete	654,60 €
Betriebskosten:	86,61 €
USt.:	65,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6

1030 Wien

H +4366473186208

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Objektbeschreibung

Vermietet wird eine **38,3 m²** große Mietwohnung in **Wien Floridsdorf** in der Rappgasse 4, **Nähe Prager Straße** und **Shopping Center Nord**. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines neu errichteten Gebäudes, das Ihnen den Vorteil eines Erstbezugs bietet und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein Eingangsbereich von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- eine 21,77 m² große Wohnküche
- ein 9,63 m² großes Schlafzimmer
- ein verfließtes Badezimmer mit Dusche und WC

Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug, die Wohnräume sind mit Parkett, die Nassräume mit Fliesen ausgestattet. Die Wohnung wird mittels **Fussbodenheizung**, mit einer **Luftwärmepumpe** beheizt.

Ein Garagenplatz kann für zusätzliche 90 Euro in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die Wohnung wird ohne Küche vermietet! Es gibt kein Kellerabteil.

Ein Energieausweis liegt vor / HWB-ref = 23,8 kWh/m²a

Kosten & Befristung

Beziehbar ab sofort

Unbefristeter Hauptmietvertrag

Mietzins inklusive Betriebskosten und UST: 720,06,- Euro pro Monat

Heizkosten nach Verbrauch zur Miete: 1,80 Euro pro Quadratmeter als Akonto

Verpflichtende Haushaltsversicherung!

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Lage & Infrastruktur

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Bus und Straßenbahn sowie der Autobahnanschluss gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. In 1,2 km ist der Floridsdorfer Bahnhof mit der U6 und diversen Schnellbahnen erreichbar. In unmittelbarer Nähe sind

weitläufige Grün- und Regenerationsflächen wie die Donauinsel sowie der Denglerpark. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

WICHTIG: Für einen Besichtigungstermin bitten wir ausdrücklich um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.

Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen oder/und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.

Wir führen Besichtigungen in der Reihenfolge der Vormerkliste durch und vereinbaren keine Massen-Besichtigungstermine.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

Falls Sie Interesse an einer anderen Wohneinheit haben, geben Sie die Topnummer der jeweiligen Einheit bei Ihrer Anfrage an.

Verfügbare Einheiten:

Etage	TOP	Wohnfläche	Ausrichtung	Freifläche	Bruttomiete
EG	1	40.22 m ²	hofseitig	-	732.41
EG	2	33.53m ²	hofseitig	-	610.57
1. OG	3	42.49m ²	strassenseitig	-	798.84

1. OG	4	46.27	strassenseitig	-	876.12
1. OG	5	36.74	hofseitig	-	690.72
1. OG	6	38.30	hofseitig	-	720.06
2. OG	7	49.05m ²	strassenseitig	-	932.79
2. OG	8	40.78m ²	strassenseitig	Terrasse	814.41
2. OG	9	41.32m ²	hofseitig	-	825.19
2. OG	10	33.54m ²	hofseitig	Terrasse	688.27
3. OG	11	42.49m ²	strassenseitig	Terrasse	851.75
3. OG	12	46.27	strassenseitig	-	876.62

3. OG	13	36.75m ²	hofseitig	Terrasse	756.90
3. OG	14	38.30	hofseitig	-	767.75
4. OG	15	49.05m ²	strassenseitig	-	932.69
4. OG	16	40.81m ²	strassenseitig	Terrasse	820.91
4. OG	17	41.32m ²	hofseitig	-	831.15
4. OG	18	33.55m ²	hofseitig	Terrasse	693.31
DG	19	42.49m ²	strassenseitig	Terrasse	906.50
DG	20	40.81m ²	strassenseitig	-	803.33
DG	21	36.77m ²	hofseitig	Terrasse	784.47

DG	22	33.56m ²	hofseitig	-	697.52
----	----	---------------------	-----------	---	--------

GARAGENPLATZ IN DER TIEFGARAGE: 90,- EURO MONATLICH

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap