

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



Objektnummer: 5454

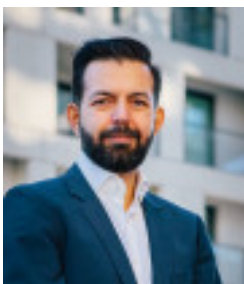
Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	932,69 €
Kaltmiete (netto)	711,23 €
Kaltmiete	847,90 €
Betriebskosten:	110,92 €
USt.:	84,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

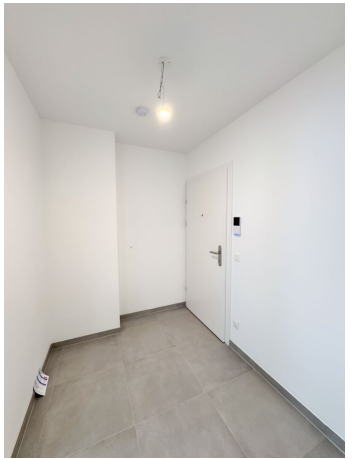
Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6

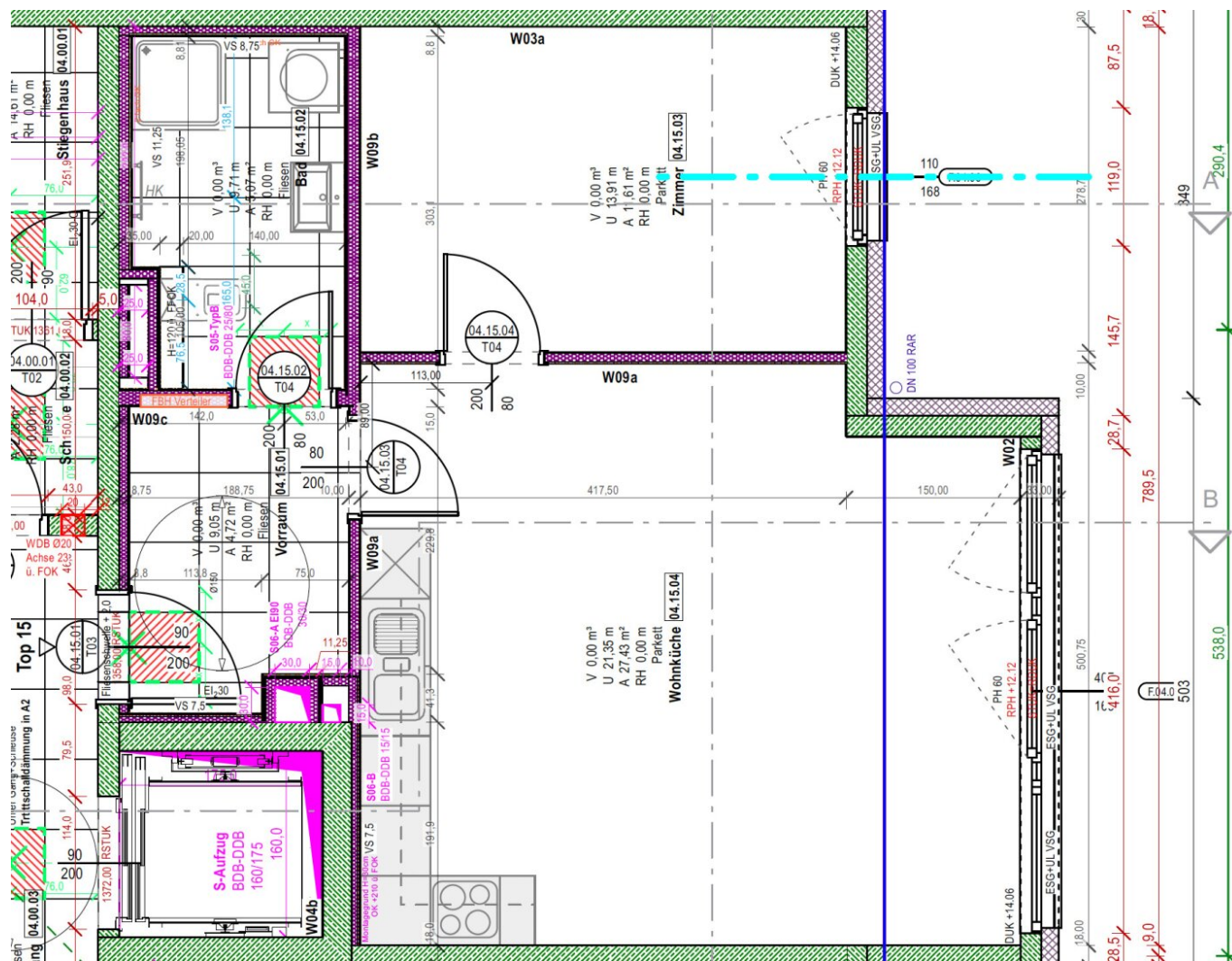












Objektbeschreibung

Vermietet wird eine **49,05 m2** große Mietwohnung in **Wien Floridsdorf** in der Rappgasse 4, **Nähe Prager Straße** und **Shopping Center Nord**. Die Wohnung befindet sich im 2. 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 zirka 27,43 m2 große Wohnküche
- ein 11,61 m2 großes Schlafzimmer
- ein verfließtes Badezimmer mit Dusche mit Duschkabine 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: 932,69 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
2. OG	7	49.05m ²	strassenseitig		932.79
2. OG	9	41.32m ²	hofseitig		825.19

3. OG	12	46.27	strassenseitig	876.62
4. OG	15	49.05m ²	strassenseitig	932.69
DG	19	42.49m ²	strassenseitig Terrasse	906.50
DG	20	40.81m ²	strassenseitig	803.33

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