

**Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit 84m² + 15m²
Loggia nahe Ottakringer Brauerei**



Objektnummer: 5675/500

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulerchenfelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Gesamtmiete	1.325,52 €
Kaltmiete (netto)	1.092,00 €
Kaltmiete	1.205,02 €
Betriebskosten:	113,02 €
USt.:	120,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1



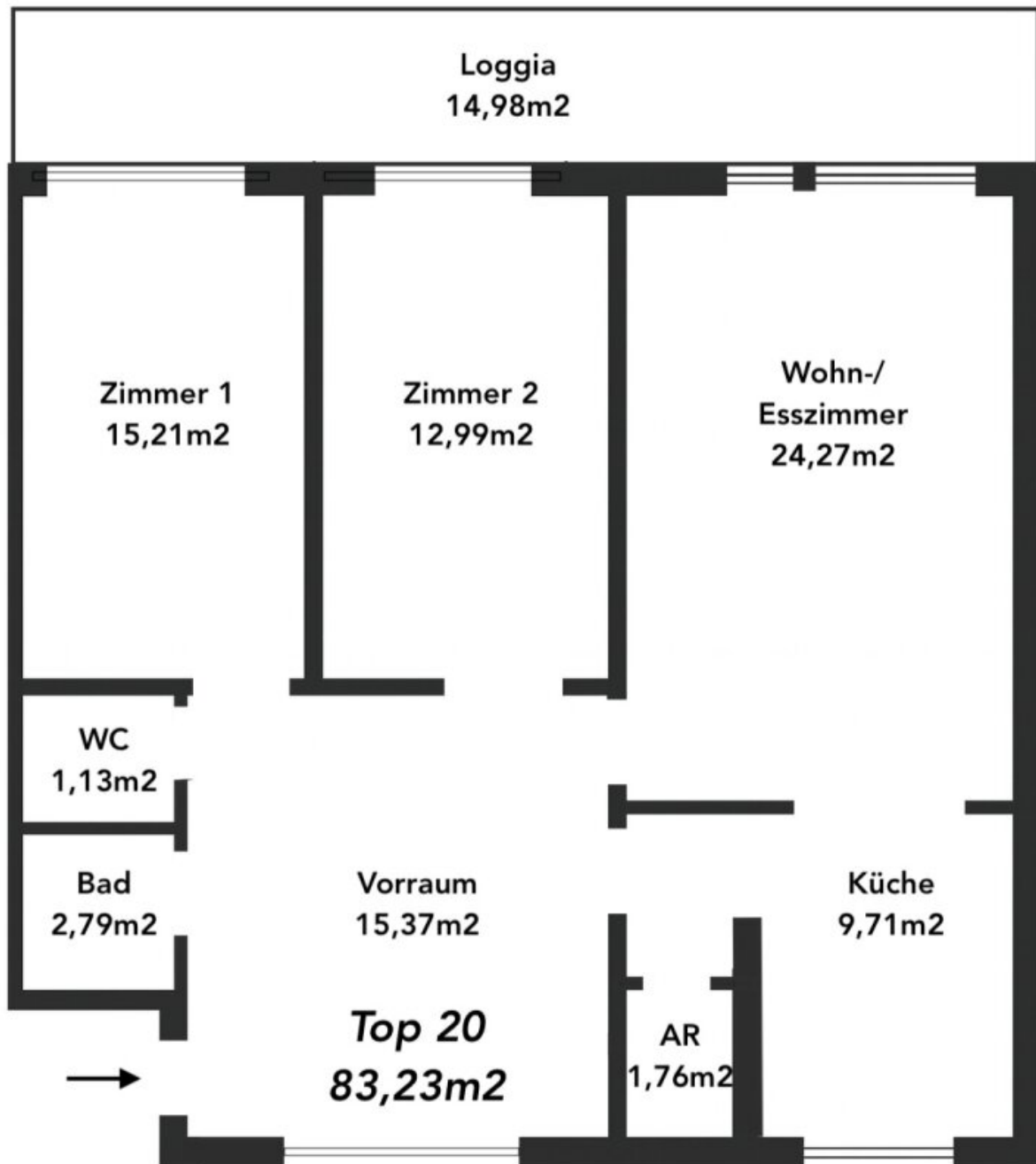












Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit 84m² + 15m² Loggia nähe Ottakringer Brauerei

In der Neulerchenfelder Straße im 16. Bezirk erwartet Sie eine charmante Wohnung mit rund **84 m² Wohnfläche** und einer **sonnigen Loggia von knapp 15 m²**. Die Wohnung liegt im **4. Liftstock** eines gepflegten Hauses und verbindet eine moderne Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für alle, die Wert auf Komfort und urbanes Wohnen legen.

Lage: Nähe Karl-Hodina-Park

Raumaufteilung im Detail

- Vorraum: 15,37 m²
- Badezimmer: 2,79 m²
- WC: 1,13 m²
- Abstellraum: 1,76 m²
- Küche: 9,71 m²
- Zimmer 1: 15,21 m²
- Zimmer 2: 12,99 m²
- Wohn-/Esszimmer: 24,27 m²
- Loggia: 14,98 m²

Die Wohnung besticht durch helle Räume und eine großzügige Loggia, die den Wohnbereich ins Freie erweitert – ein idealer Ort für entspannte Abende oder den Start in den Tag.

Ausstattung und Komfort

- **Vollmöblierte Übergabe** möglich (alternativ nur mit Küche/Bad)
- **Vollausgestattete Küche** mit allen Geräten

- **Fernwärme** für effizientes Heizen
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima im Sommer
- Helle, gepflegte Ausstattung mit pflegeleichten Böden (optional auch teilmöbliert mit Küche/Bad möglich)

Lage

Die Lage in der **Neulerchenfelder Straße** überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig wohlfreundliche Atmosphäre.

- **Supermarkt direkt ums Eck** – Einkäufe sind bequem zu Fuß erledigt.
- Zahlreiche weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien 2, 9 und 46 sowie mehrere Buslinien bringen Sie schnell in die Innenstadt. Auch die U6-Station **Thaliastraße** ist in kurzer Distanz erreichbar.
- Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Konditionen pro Monat

- Mietdauer: 3 Jahre
- Mietbeginn: ab sofort möglich
- **Bruttomonatsmiete:** Hauptmietzins EUR 1.201,20 + Betriebskosten EUR 124,32 = **EUR 1.325,52/Monat** (zzgl. Heizkosten und Warmwasser)

Aufteilung:

- Hauptmietzins (inkl. 10% USt.): EUR 1.201,20/Monat
- Betriebskosten: EUR 124,32
- Heizkosten: EUR 76,48
- Warmwasser: EUR 50,99

- Kaution: 3 BMM

Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: pauer@viemmo.com

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap