

**ERSTBEZUG - TERRASSEN WOHNUNG MIT GARAGE -
GRÜNRUHELAGE - IM HERZEN DES 23. WIENER
GEMEINDEBEZIRK**



Objektnummer: 4834

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

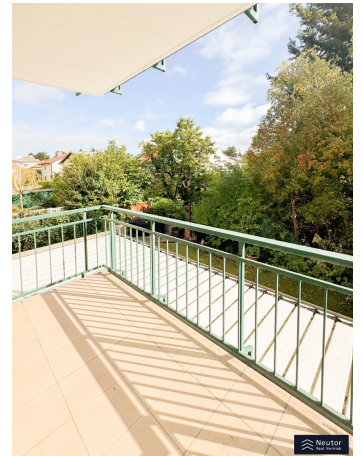
Adresse	Langgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,52 m ²
Nutzfläche:	58,79 m ²
Gesamtfläche:	58,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	926,47 €
Kaltmiete	1.080,07 €
Betriebskosten:	134,40 €
USt.:	109,93 €
Provisionsangabe:	

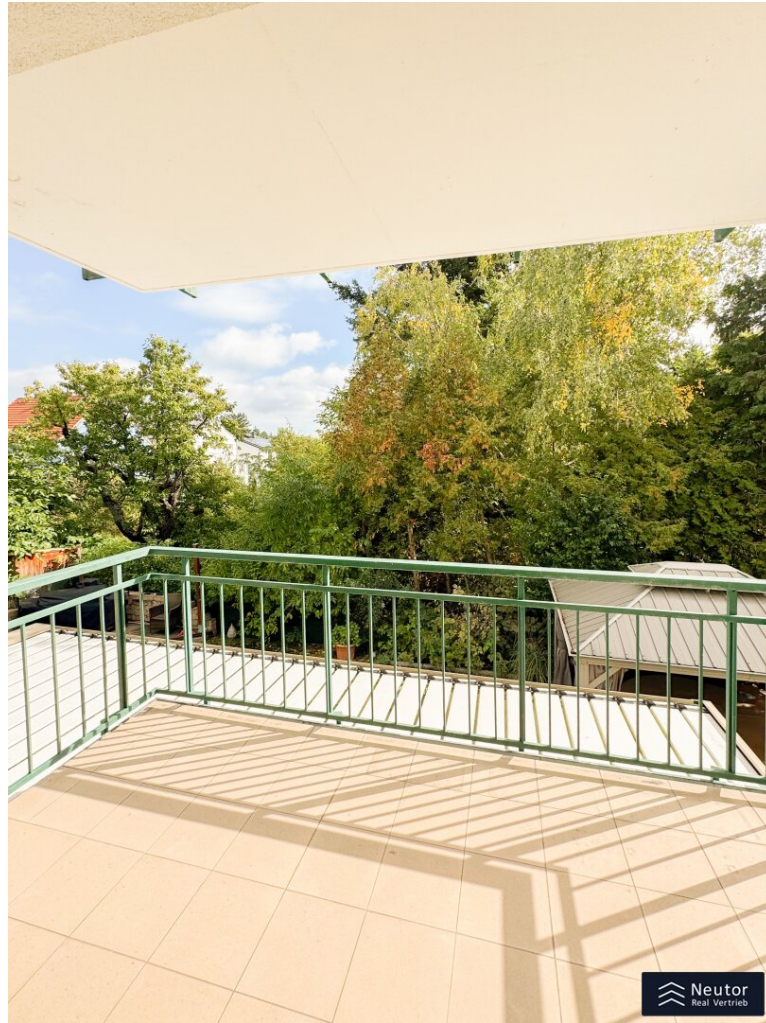
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Terrasse in ruhiger, grüner Lage in Wien-Liesing inklusive Garagenstellplatz. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine perfekte Kombination aus Komfort und Stil – ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen schätzen.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 52,51 m²
- **Balkon:** ca. 6,28 m²
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** 1, mit Dusche
- **WC:** Separat angelegt mit Handwaschbecken
- **Waschmaschinenanschluss:** vorhanden
- **Stockwerk:** 1. Etage
- **Kellerabteil:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Zustand:** Erstbezug

Beschreibung:

Diese charmante und helle Erstbezugswohnung überzeugt durch moderne Ausstattung, hohe Wohnqualität und ein harmonisches Raumkonzept. Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer sowie in das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer voll ausgestatteten Einbauküche. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die ca. 6 m² große Terrasse, welche zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und bietet ein modernes Zuhause in einer der gefragtesten Wohngegenden von Liesing. Die Sanierung der Wohnung wird voraussichtlich am 05.11.2025 abgeschlossen.

Die abgebildeten Fotos dienen als Referenz und zeigen nicht den sanierten Zustand der Wohnung an.

Kosten:

- **Bruttomiete:** € 1.190,00 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.
- **Heizkosten:** € 88,85 inkl. gesetzlicher USt.
- **Warmwasser:** € 10,98 inkl. gesetzlicher USt.
- **Gesamtmiete:** € 1.289,83 inkl. gesetzlicher USt.
- **Kautiön:** 3 BMM
- **Provision:** keine

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in Wien-Liesing, unweit des Maurer Hauptplatzes. Die Lage vereint urbanes Wohnen mit viel Grün und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Maurer Rathauspark**
- **Napoleonwald**
- **Klinik Hietzing**
- **Orthopädisches Spital Speising**

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie 60
- Buslinien 56A, 58B und 60A

Diese bringen Sie bequem nach Hietzing, Speising und direkt zum Schloss Schönbrunn. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Schulen und gemütliche Heurige sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <1.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap