

## **Erstbezug in Gersthof - moderne 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse**



**Objektnummer: 8128/144**

**Eine Immobilie von "Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thimiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.980,34 €
Kaltmiete (netto)	1.617,00 €
Kaltmiete	1.800,31 €
Betriebskosten:	183,31 €
USt.:	180,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Marion Pierer**

"Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

H 0676 / 845 045 800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











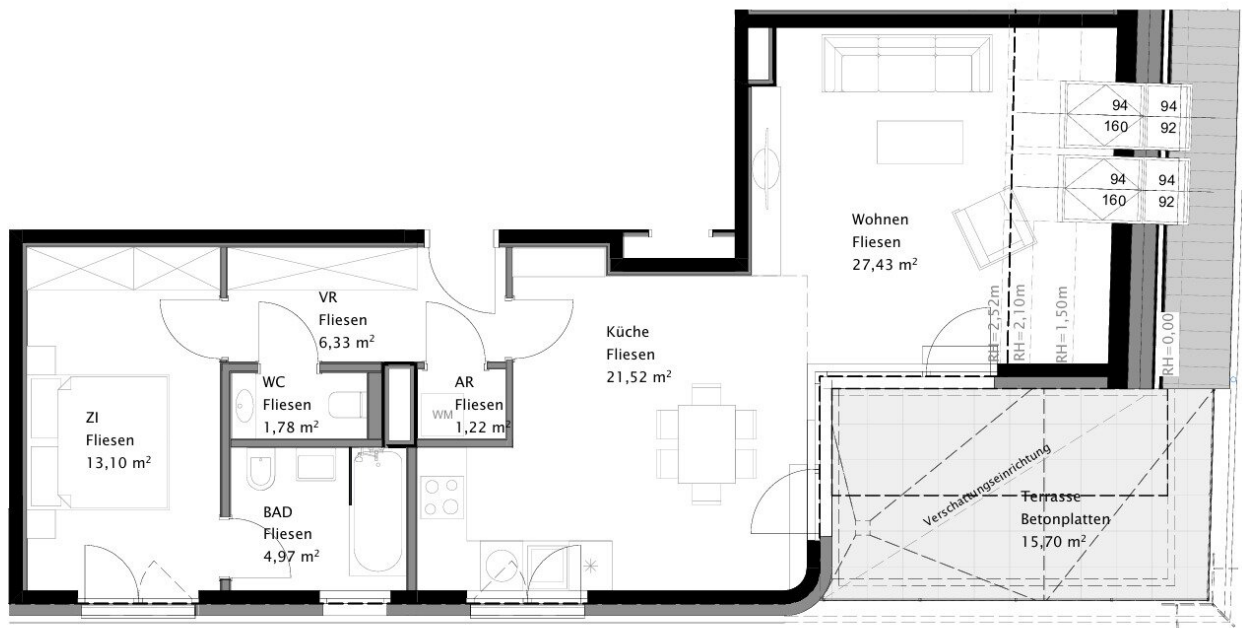












## Objektbeschreibung

Zur langfristigen Vermietung gelangt eine moderne Dachgeschosswohnung mit Fernblick in einem neu errichteten modernen Wohngebäude in Gersthof. Das Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die Wohnung befindet sich im DG 1. Durch die Ausrichtung des Objektes wird eine ruhige und erholsame Atmosphäre geboten. Sie wird ab sofort auf 10 Jahre befristet vermietet. Im Haus stehen dem Mieter ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

Vorraum, großes Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die südost-seitige Terrasse, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit Badewanne und Bidet, separate Toilette, Abstellraum, Kellerabteil.

### **AUSSTATTUNG:**

- Feinsteinfliesen
- Komplettküche mit Markengeräten
- große Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Südost-Terrasse (15,70m<sup>2</sup>)

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenplätze angemietet werden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Marion Pierer unter [m.pierer@vest-immobilien.at](mailto:m.pierer@vest-immobilien.at) oder unter 0676 / 845 045 800 gerne zur Verfügung.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap