

## **2-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon im 7. Bezirk in Wien!**



**Objektnummer: 7278/42672**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.055,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	811,29 €
<b>Kaltmiete</b>	918,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,32 €
<b>Heizkosten:</b>	37,49 €
<b>USt.:</b>	99,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien service Wien

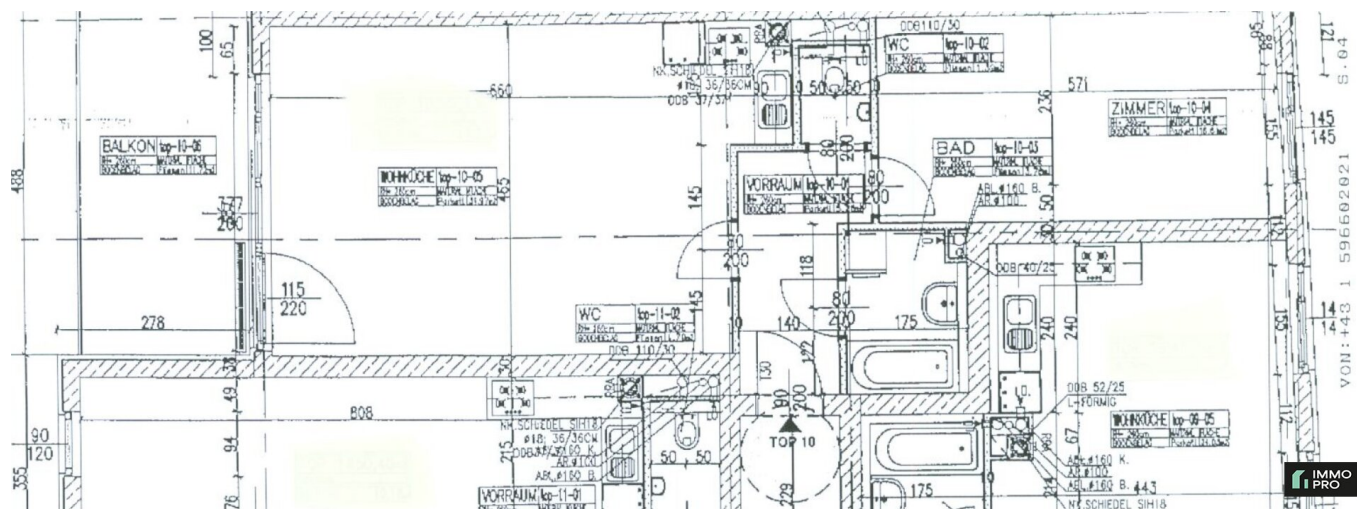
ImmoPro Immobilien GmbH  
Lobkowitzplatz 1











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Nutzfläche von rund 59,70 m²** mit großzügigen **Balkon**.

### Aufteilung:

Die Wohnung verfügt über Vorraum, Wohnküche, Balkon in den Innenhof ausgerichtet, Schlafzimmer, Badezimmer mit **Badewanne** und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung.

Ein Garagenstellplatz ist bei Bedarf und Verfügbarkeit im Haus anmietbar.

Das Haus verfügt über einen Lift, einen Fahrradabstellraum und eine Waschküche mit Münzzählerautomaten.

Die Wohnung wird auf **3 Jahre befristet** vermietet.

Es fällt eine **Kaution von € 3.200,--** an.

Der **Bezug** ist **ab 15.11.2025** möglich!

**Gerne können Sie unseren 360-Grad-Rundgang nutzen, um sich vorab einen virtuellen Eindruck zu verschaffen!**

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

**Schicken Sie uns bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen gerne eine Anfrage!**

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap