

.*TOP LAGE***NEUBAU**2-Zimmerwohnung mit große
Balkon im Trienna Living*****



Objektnummer: 13937

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,76 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.300,12 €
Kaltmiete (netto)	1.066,00 €
Kaltmiete	1.204,13 €
Betriebskosten:	111,73 €
Heizkosten:	70,55 €
USt.:	25,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500









Objektbeschreibung

NEUBAU – Moderne 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon im *Trienna Living* zu vermieten

Brutto Miete mit Heizung und Warmwasser € 1.300,- (Frei ab 01.01.2026)

Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen ca. 18 m² Balkon. Die Wohnhausanlage *Trienna Living* bietet zahlreiche Zusatzangebote wie Fitness, Spa und diverse Gemeinschaftsräume, die bereits in den Betriebskosten inkludiert sind.

Objektdaten

- **Wohnfläche:** 50,76 m²
- **Balkon:** 17,98 m²
- **Kellerabteil:** 1,56 m²
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **Zimmer:** 2
- **Baujahr:** Neubau
- **Betriebskosten:** inkl. Heizung & Warmwasser (monatliches Akonto)

Raumaufteilung

- Vorraum
- Helle Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch & Waschmaschinenanschluss

- Separates WC
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichen-Parkettböden & Fliesen
- Küche und Abstellraum
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fernwärme für Heizung & Warmwasser

Highlights der Wohnhausanlage

- Fitnesscenter & Spa-Bereich (in BK inkludiert!)
- Modern ausgestattete Waschküche
- Kinder-, Jugend- & Kleinkinderspielräume
- Gemeinschaftsraum für Feiern & Veranstaltungen
- Paketboxen für kontaktlose Zustellung
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellräume
- Freundlich gestaltete Eingangsbereiche

Infrastruktur

Mit dem **Trienna Shopping** direkt im Erdgeschoss ist die Nahversorgung optimal:

- BILLA Plus
- Postfiliale
- dm drogerie markt
- Weitere Shops & Dienstleistungen

Zusätzlich bietet die Lage eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie kurze Wege zu urbaner Infrastruktur.

Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tel.: 06673378019

FairIN OG

1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: Schwenkgasse 31, 1120 Wien

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 <1.000m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap