

Moderne 2-Zimmer-Terrassenwohnung in 1040 Wien – Erstbezug mit Balkon



Objektnummer: 5612/339

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.318,76 €
Kaltmiete	1.454,54 €
Betriebskosten:	135,78 €
USt.:	145,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler













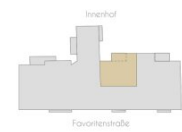





WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

TOP 15
2. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege I

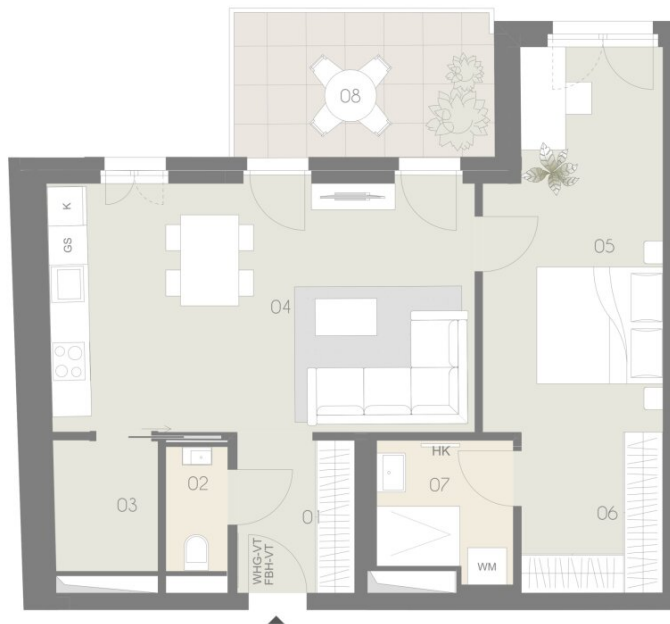
Top	15
01 Vorraum	4,44 m²
02 WC	1,82 m²
03 Abstellraum	3,23 m²
04 Wohnküche	23,12 m²
05 Zimmer	15,23 m²
06 Schrankraum	5,42 m²
07 Bad	4,30 m²
Wohnräume	59,56 m²
08 Balkon	8,96 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wimmo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Elektro, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 2m 3m
M = 1:50 bei Format DIN A3

Planstand:
2025-07-30

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine topsanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug, die durch hochwertige Ausstattung und elegante Details überzeugt bietet Erstbezugskomfort auf höchstem Niveau. Die Wohnung verfügt über individuell angefertigte Tischlerarbeiten im Vorraum, Badezimmer und in der Küche, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äußerst funktional sind. Ein praktischer Abstellraum/Wirtschaftsraum direkt bei der Küche bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnräume sind mit geölten Eichenböden ausgestattet, die der Wohnung eine warme und hochwertige Atmosphäre verleihen. Das Badezimmer besticht durch sein elegantes Design und exklusive Materialien. Dank der hohen Räume entsteht ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der in einen ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ergänzt wird dies durch einen wunderschönen Garten im Innenhof, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

Die Lage überzeugt durch eine erstklassige Verkehrsanbindung: Bahnhof, S-Bahn, Zug- und Flughafenverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind die U1 sowie die Buslinie 13A schnell erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an das gesamte Stadtgebiet garantiert.

Diese Wohnung kombiniert hochwertige Ausstattung, durchdachtes Design und eine perfekte Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in urbaner Umgebung suchen.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden zusätzlich zur monatlichen Miete vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 84,84 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 47,13 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 17,14 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 8,57 zzgl. 10 % USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap