

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



**WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE**

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







WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WIMI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WIMI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WIMI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE





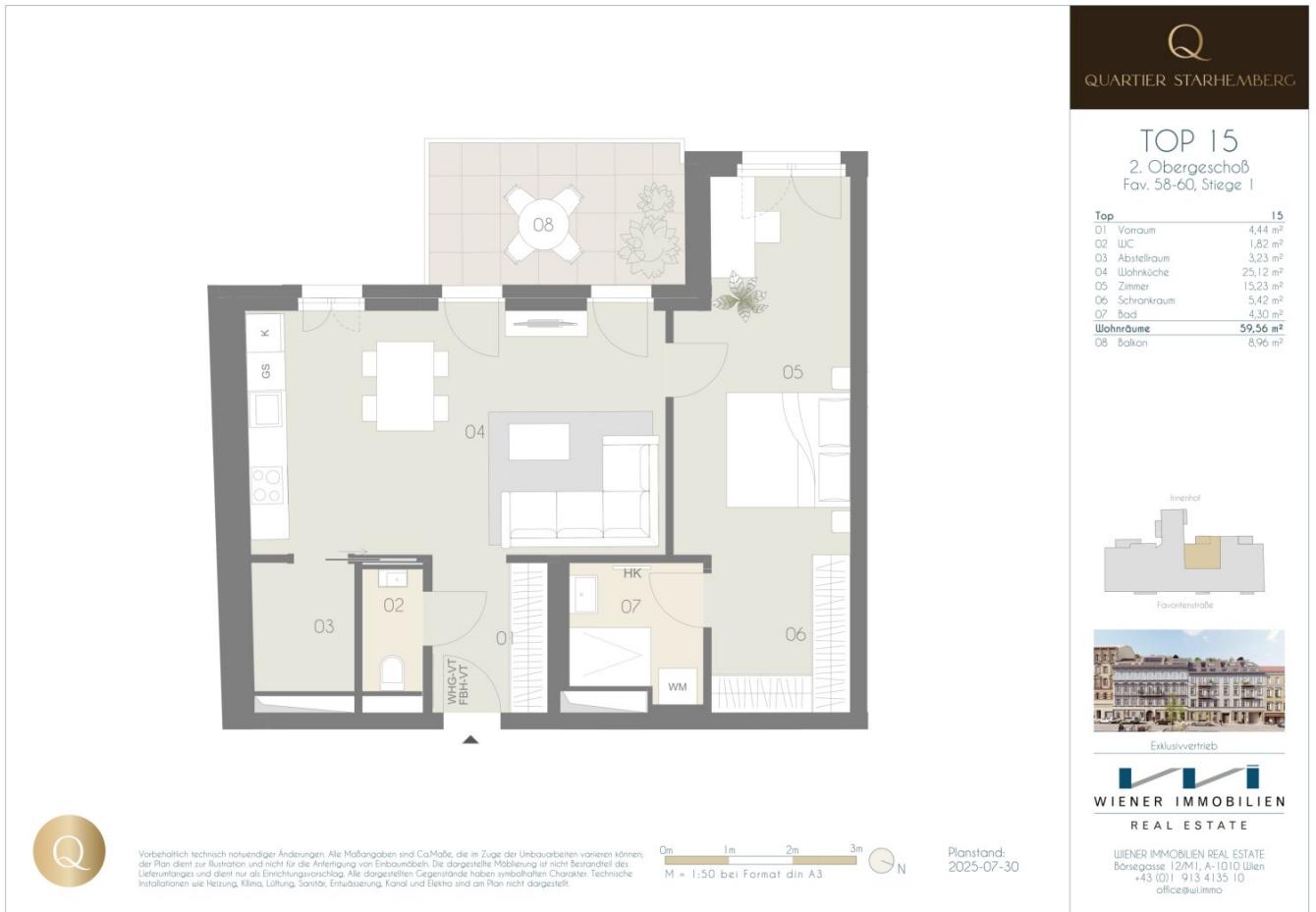
WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE







WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



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