

**ERSTBEZUG! Doppelhaushälfte mit 175 m² Wohnfläche in
ruhiger Wohnlage mit Grünblick!**



Objektnummer: 5554

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	3.371,50 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.065,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
USt.:	306,50 €
Provisionsangabe:	

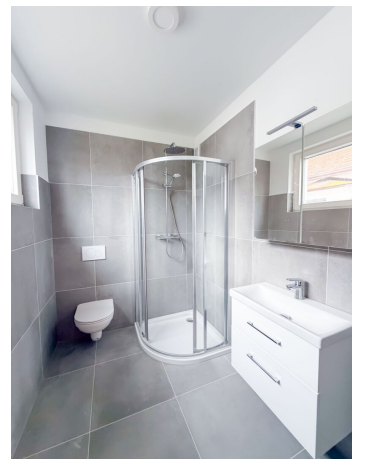
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











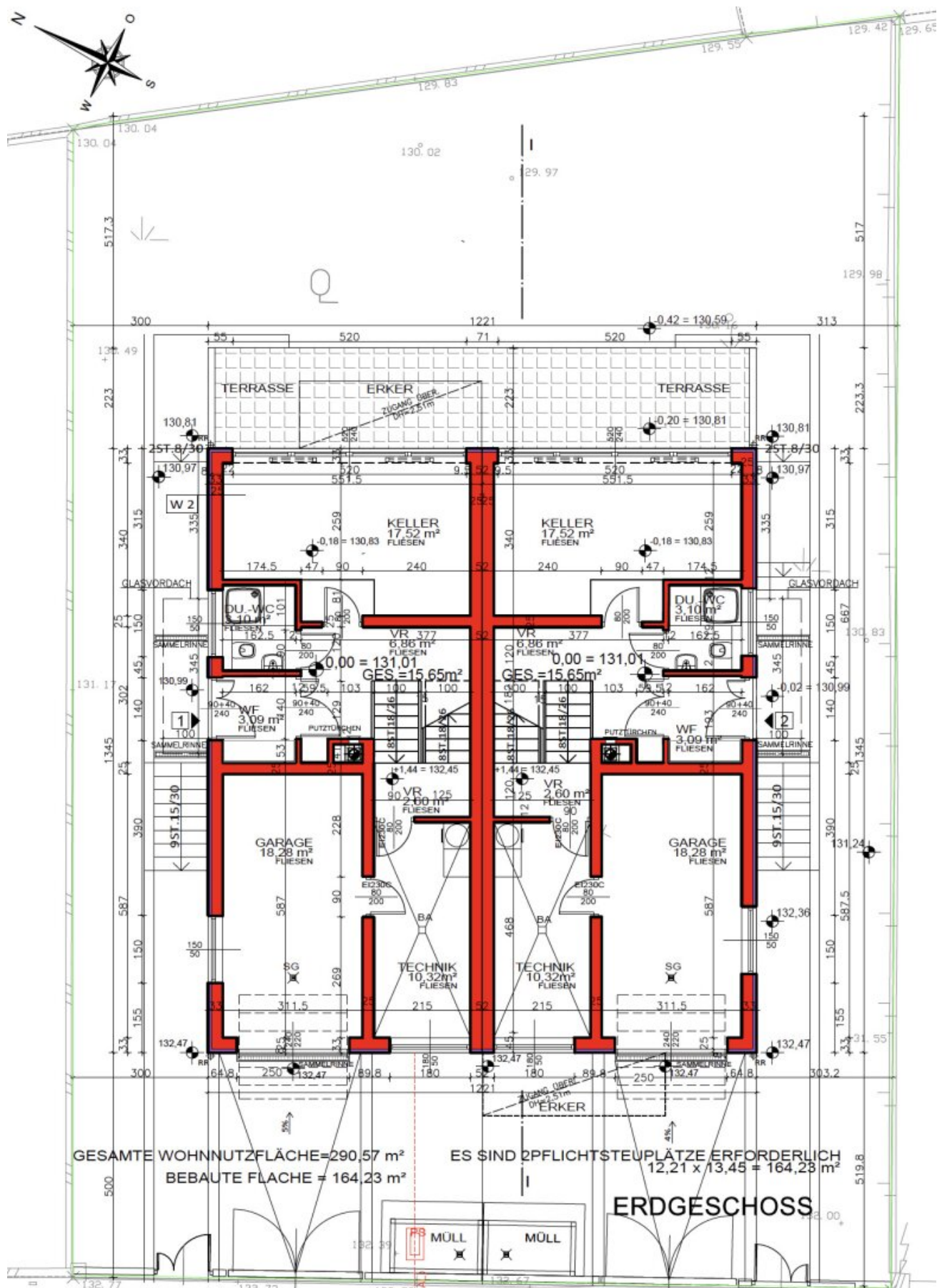


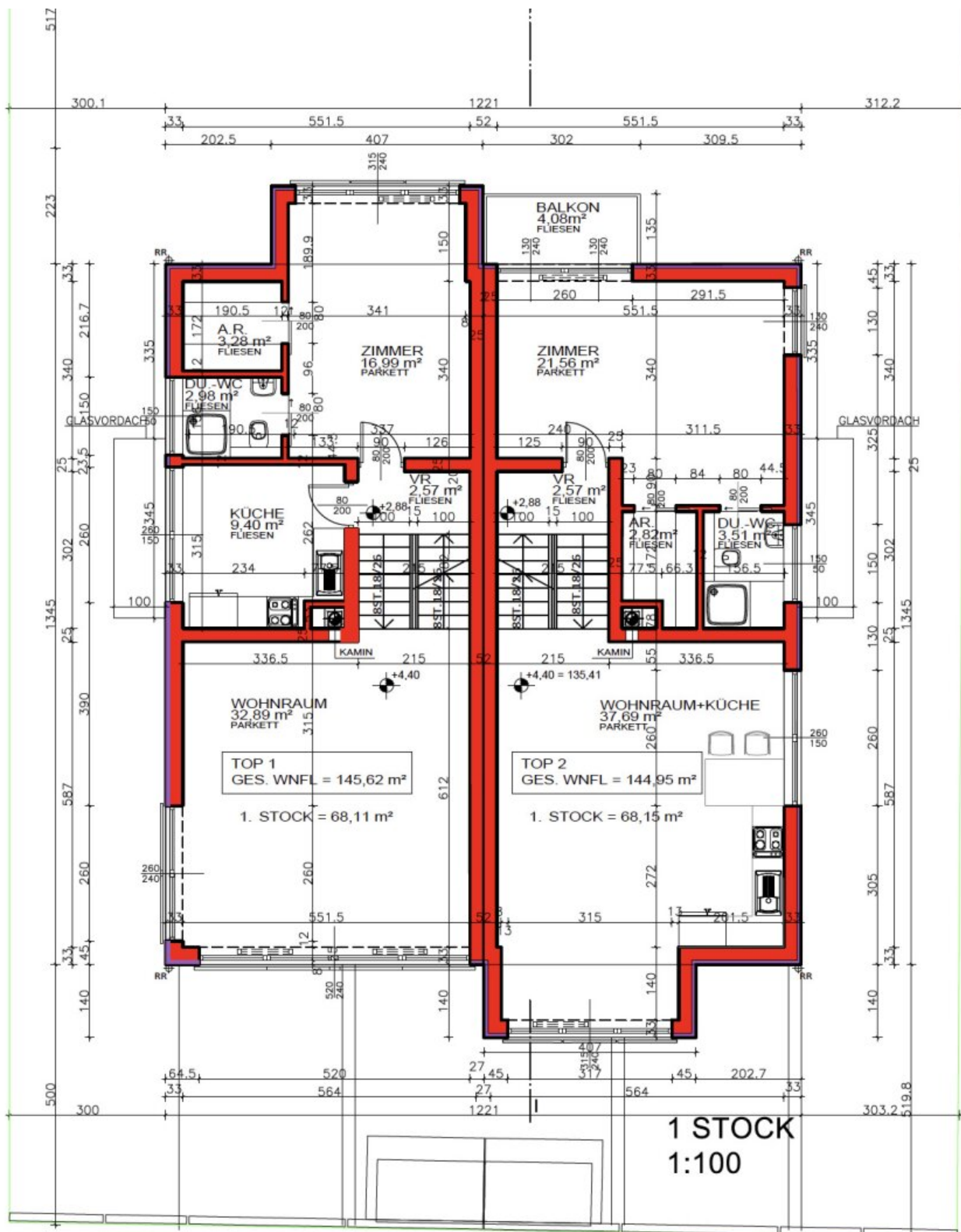


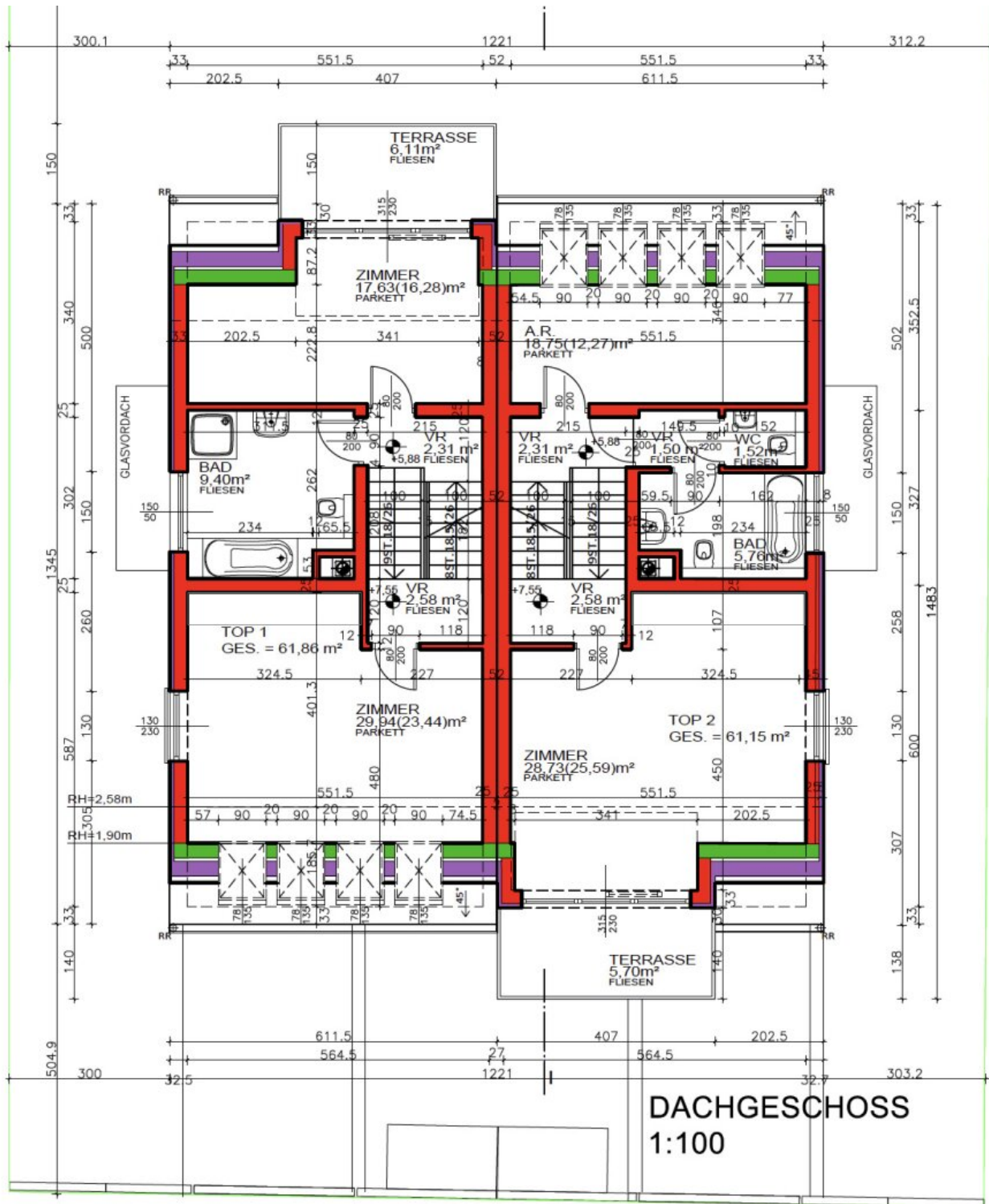


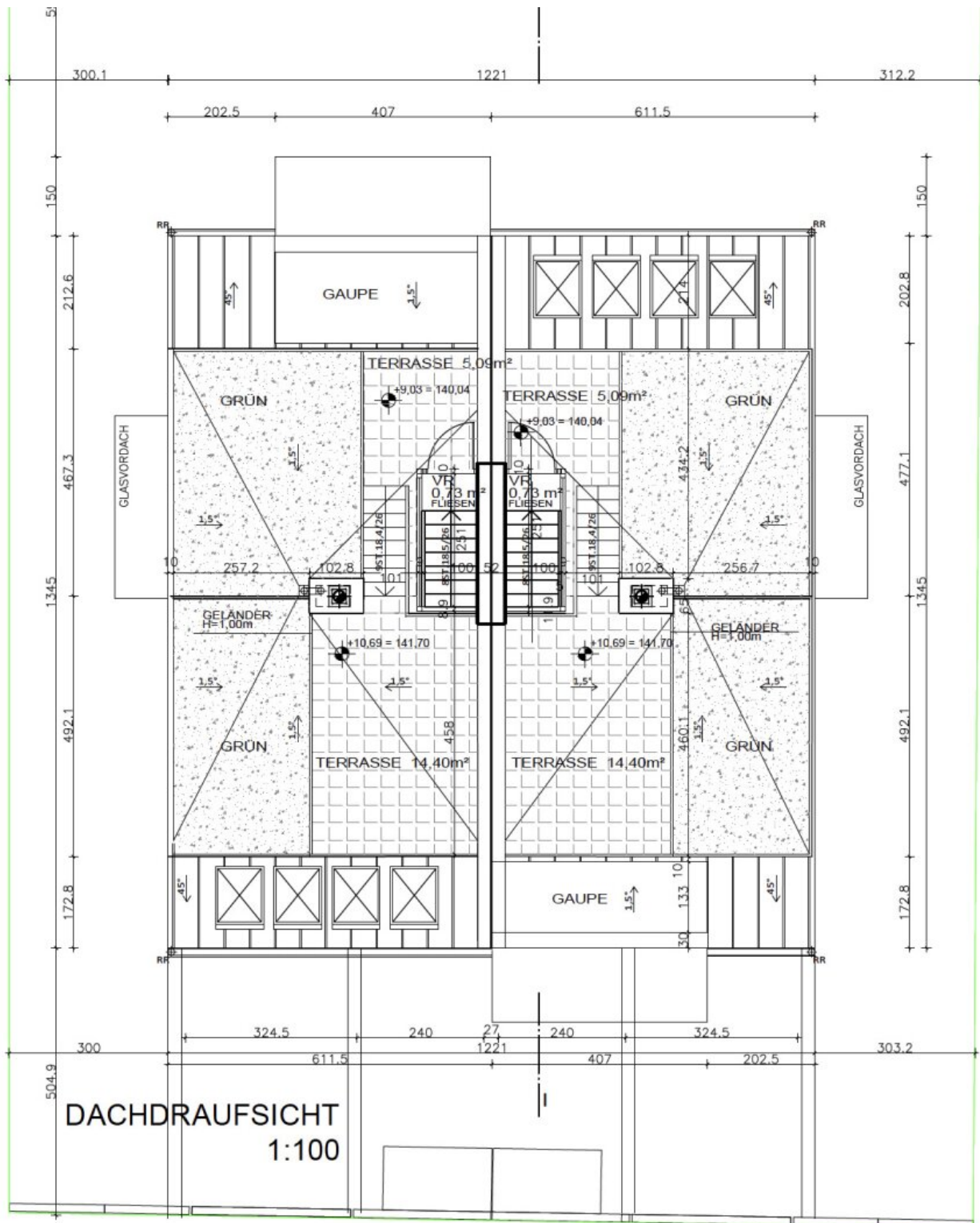












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in der Langwiesgasse in absoluter Grünruhelage! Haus 14 / 14A

- + Ziegelmassivbauweise
- + 1 Garagenplatz
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Luftwärmepumpe
- + 5 Zimmer, 175m² Wohnnutzfläche, 196 m² Wohnnutzfläche, 3 Terrassen, zirka 40 m², 2 Balkone, 70 m² Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** in der Langwiesgasse welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf zirka **175 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist zirka **70 m²**. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit zirka 43 m²:

- ein Eingangsbereich
- eine 17 m² großes Zimmer mit Terrasse
- eine 18 m² große Garage
- ein 10 m² großer Technikraum
- ein Badezimmer mit Dusche und Toilette

Im 68 m² großen ersten Geschoss:

- eine 38 m² große Wohnküche
- ein 21,5 m² großes Schlafzimmer mit 4 m² großen Balkon

- ein Badezimmer mit Dusche und Toilette

Im 63 m² großen Obergeschoss:

- ein **18 m²** großes, helles Schlafzimmer
- ein weiteres 28 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zum 5,70 m² großen Balkon
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

Am Dach befinden sich zwei Dachterrassen mit Rundumblick.

Ein Garagenplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert.

Kosten & Dauer:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: **3.371,50,- Euro pro Monat**

Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch!

Kaution: 14.000 Euro

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet.

Verfügbar AB SOFORT!

Verfügbare Einheiten:

Haus 14

Haus 14A

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

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 <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap