

## **Moderne 2-Zimmer-Loggiawohnung in Oberlaa mit hochwertiger Ausstattung und Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 1799/139**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	50,49 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,55 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,84 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	874,12 €
<b>Kaltmiete</b>	999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

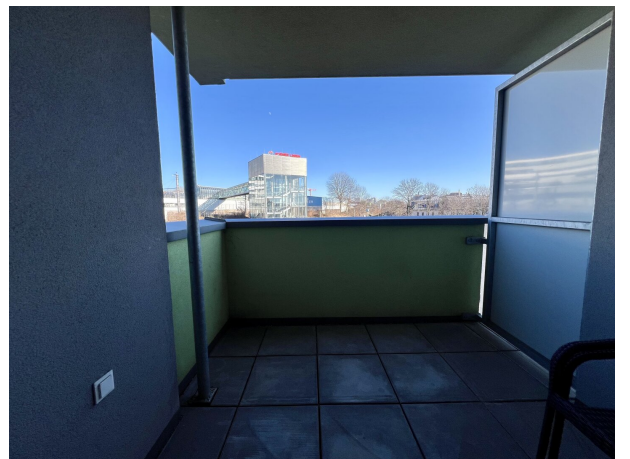
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Arifaj**

Die IMMOREI  
Neustift am Walde 89/Lokal 2



















# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Diese hochwertige **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einer **2019 fertiggestellten, modernen Wohnanlage** im begehrten Wiener Stadtteil **Oberlaa**. Das architektonisch ansprechende Gebäude am **Susi-Nicoletti-Weg** überzeugt durch eine zeitgemäße Bauweise, hochwertige Materialien und eine nachhaltige Ausführung.

Die Wohnung liegt im **2. Liftstock** und verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 50 m²**. Sie präsentiert sich **neusaniert, bezugsfertig und leerstehend**, welches das Mieten ideale für Jeden macht. Haustiere sind erlaubt.

## Raumaufteilung

- Wohnküche / Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (28,30 m²)
- Schlafzimmer (11,60 m²)
- Badezimmer (4,80 m²)
- WC (1,80 m²)
- AR (1,9 m²)
- Loggia/Balkon (5,30 m²)

## Ausstattung & Komfort

Die Wohnung besticht durch eine **hochwertige und moderne Ausstattung**: Eine bereits installierte **maßgefertigte Einbauküche**, **edle Parkettböden** in allen Wohnräumen sowie eine **Fußbodenheizung über Fernwärme** sorgen für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Betriebskosten. Die helle, zeitlose Innenausstattung sowie die **energieeffiziente Bauweise** unterstreichen den qualitativen Anspruch dieser Immobilie. **Dreifach verglaste Fenster** sorgen für ausgezeichnete Wärmeisolierung, effektiven Schallschutz und ein dauerhaft angenehmes Wohnklima.

## Hauseigene Infrastruktur

Zur Wohnanlage gehören ein **eigenes Kellerabteil**, **Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss**, ein **Kinderwagenabstellraum** sowie separate **Müll- und Technikräume**.

Zusätzlich stehen **38 PKW-Stellplätze** zur Verfügung; **bei Bedarf kann ein Stellplatz optional gemietet werden (p.m. € 99,- inkl. USt. und BK).**

## **Mietkonditionen**

- **Gesamtmiete:** € 999,-
- **Hauptmietzins:** € 874,12
- **Betriebskosten:** € 124,88
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** 3 Jahre + Verlängerungsoption

## **Fazit**

Eine moderne, hochwertig ausgestattete Wohnung in ruhiger Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und Nähe zu Naherholungsgebieten – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [KLICKE HIER!](#) – und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **nicht als Doppelmakler agieren**.

Das **Bestellerprinzip** kommt zur Anwendung – das bedeutet, dass **keine Maklerprovision für Mieter:innen** anfällt (ausgenommen Suchaufträge).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.