

## **Exklusives Wohnen im Grünen – ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 7618/900**

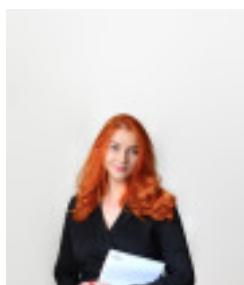
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.374,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.374,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.374,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

Vigolimmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

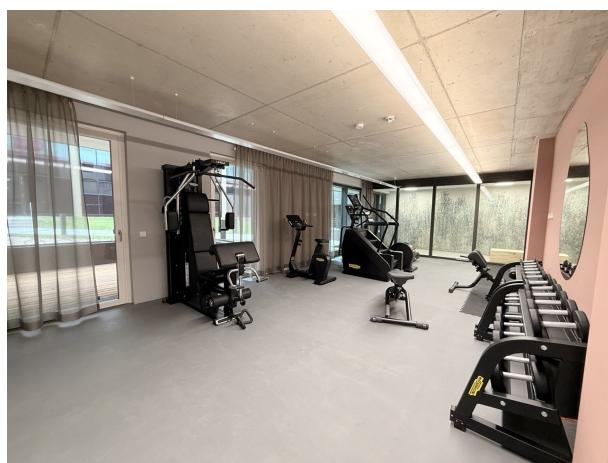
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

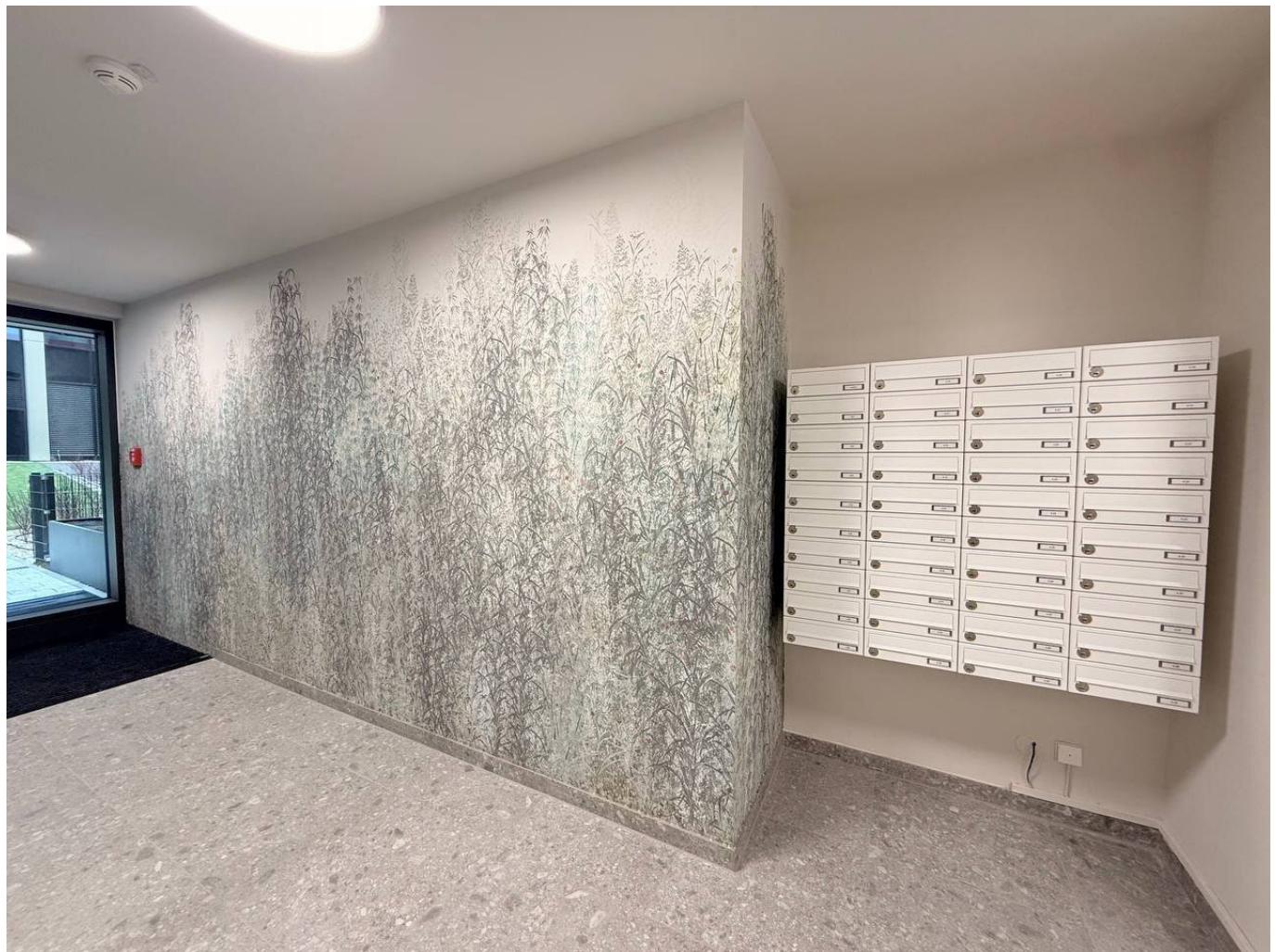
ermin zur

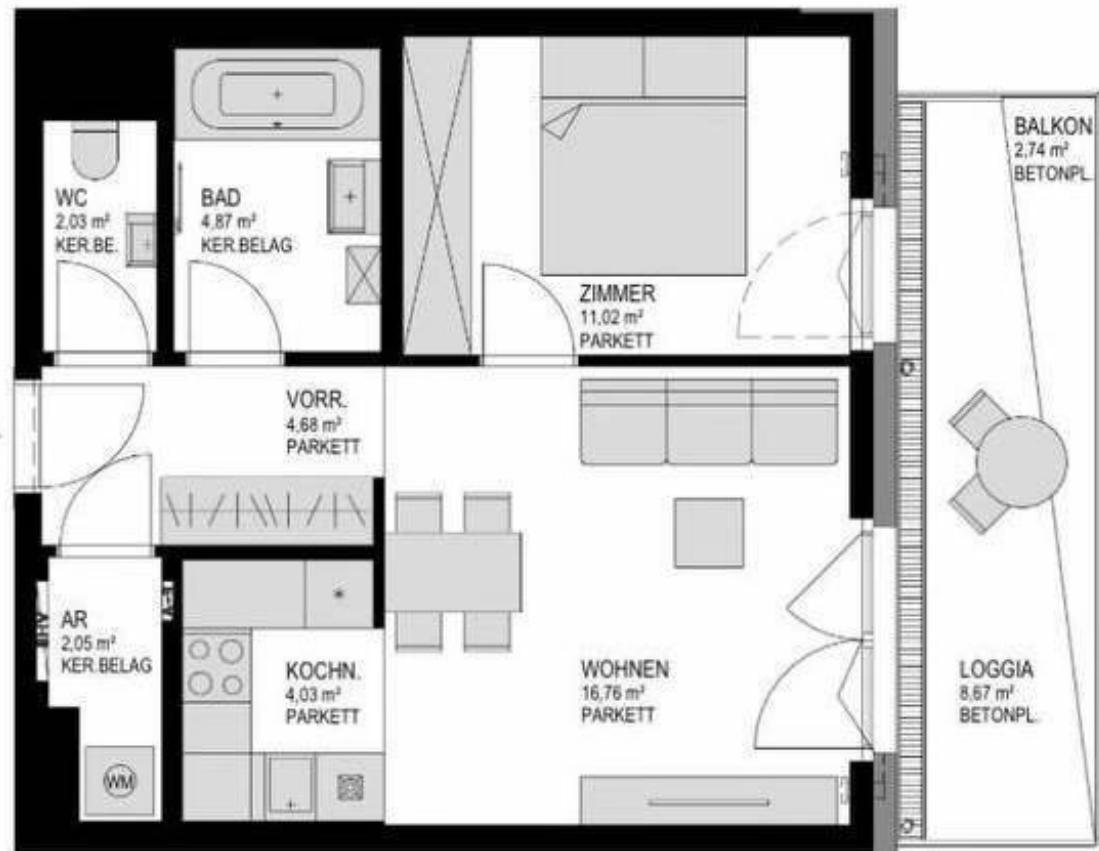












# Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und doch im Grünen – das hochwertige Wohnprojekt bietet eine exklusive und zentrale Lage im 3. Wiener Bezirk. Es vereint urbanen Lifestyle mit naturnaher Ruhe und hoher Lebensqualität.

## Highlights:

- Exklusive Lage im Herzen Wiens – ideal für modernes Wohnen
- Erstbezug – modernes Neubauprojekt
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Freiflächen wie Balkon bzw. Terrasse
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, großformatigen Fliesen und Fußbodenheizung
- Hochwertige Designer-Einbauküche mit Siemens-Markengeräten
- Edle Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Einbruchshemmende WK3-Sicherheitstüren sowie Videosprechanlage
- Innovative Heiz- und Kühlösung mittels Bauteilaktivierung

## Besondere Annehmlichkeiten für Bewohner:

- Begrünte Innenhöfe und Parkflächen für Erholung direkt vor der Haustür
- Fitnessraum sowie Co-Working-Spaces mit flexibler Büromöblierung
- Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Dachterrasse für gesellige Stunden
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume für zusätzlichen Komfort

## Mietpreisberechnung:

- Miete: EUR 1.374,07
- Betriebskosten: EUR 119,13 inkl. USt.
- Warmwasser und Heizung A conto: EUR 56,8 inkl. USt.
- **Bruttomonatsmiete: EUR 1.550 inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung und Stellplatz.**
- Mietdauer: 5 Jahre
- Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Es besteht auch die Möglichkeit, einen Parkplatz anzumieten.

Strom und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap