

Exklusives Wohnen im Grünen – ERSTBEZUG



Objektnummer: 7618/899

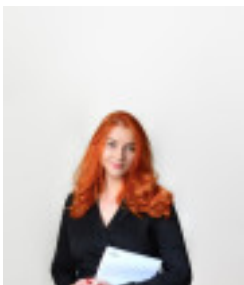
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	20,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.936,62 €
Kaltmiete (netto)	1.936,62 €
Kaltmiete	1.936,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

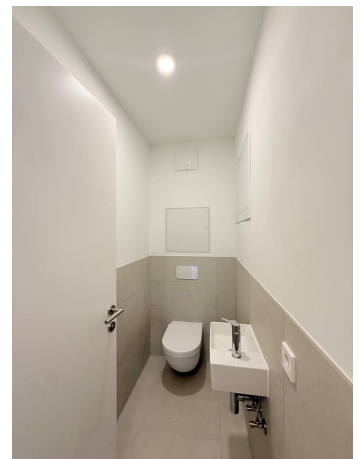


Anastasiia Tomilovych

Vigol Immobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien













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 Kühllösung 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 1.936,62
- Betriebskosten: EUR 187,18 inkl. USt.
- Warmwasser und Heizung A conto: EUR 76,2 inkl. USt.
- **PKW-Stellplatz/Garage:** EUR 200
- **Bruttomonatsmiete: EUR 2.400 inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung und Stellplatz.**
- Mietdauer: 5 Jahre
- Kauton: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

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 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 <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