

## **Moderne Mietwohnung mit Balkon in urbaner Lage**



**Objektnummer: 7324**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.328,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.053,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.207,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,27 €
<b>USt.:</b>	120,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH





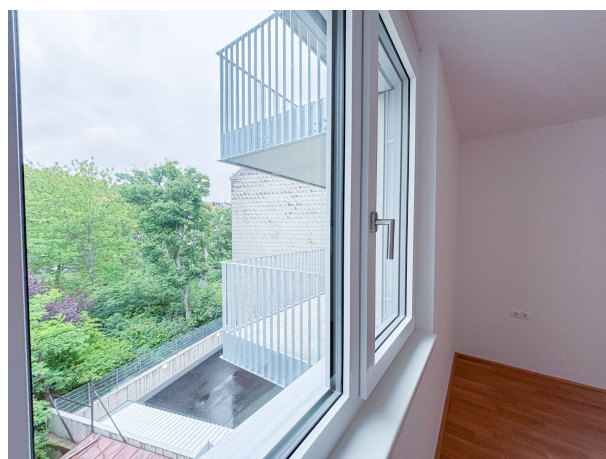


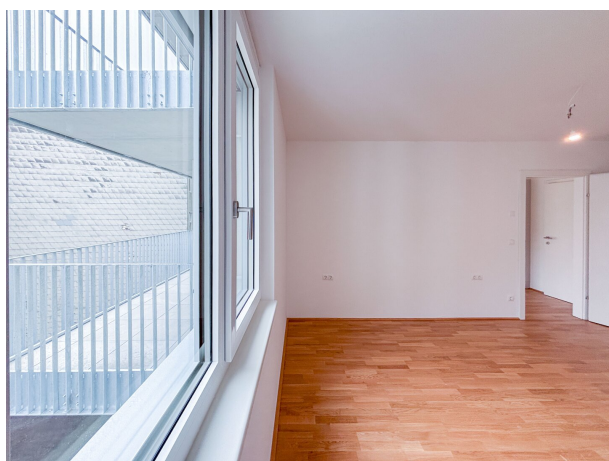




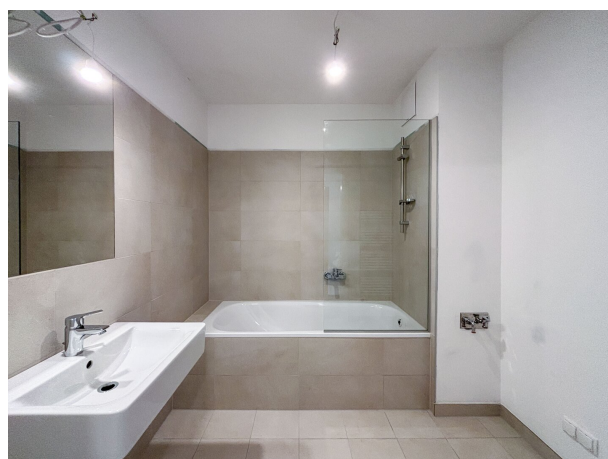








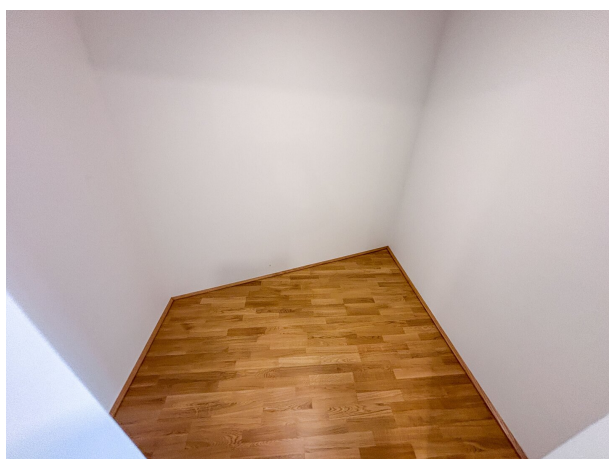


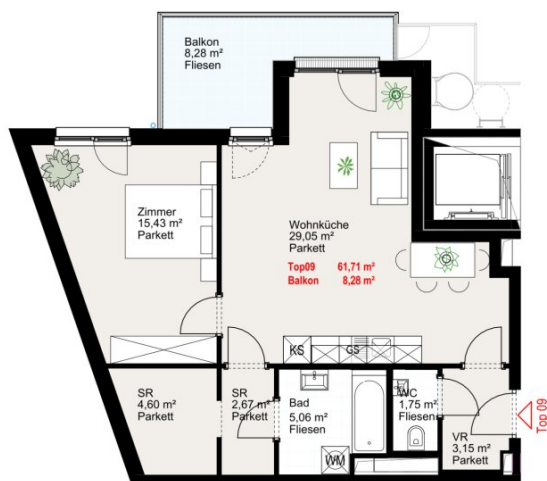








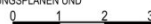




2. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



# VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

## TOP 09

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
<b>2. Obergeschoss</b>			
TOP 09	Bad	5,06 m²	0,00 m²
TOP 09	Balkon	0,00 m²	8,28 m²
TOP 09	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 09	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 09	VR	3,15 m²	0,00 m²
TOP 09	WC	1,75 m²	0,00 m²
TOP 09	Wohnküche	29,05 m²	0,00 m²
TOP 09	Zimmer	15,43 m²	0,00 m²
<b>GESAMT</b>		<b>61,71 m²</b>	<b>8,28 m²</b>

## LAGEPLAN



Eine Immobilie der



STAND: April 2025



## Objektbeschreibung

### Moderne Mietwohnung mit Balkon in urbaner Lage

An der **Hernalser Hauptstraße 120** wird aktuell ein zeitgemäßes Wohnprojekt mit **20 hochwertigen Mietwohnungen** realisiert. Die Einheiten verfügen über Wohnflächen von **ca. 35 bis 82 m<sup>2</sup>** und sind funktional sowie hochwertig ausgestattet. Sämtliche Wohnungen werden mit einer **Einbauküche** übergeben; ausgewählte Einheiten verfügen zusätzlich über **Balkone oder Terrassen**.

Das Haus ist mit einem **Lift ausgestattet**, der einen barrierearmen Zugang zu allen Geschossen ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über eine **moderne Luftwärmepumpe**, wodurch ein energieeffizienter und nachhaltiger Betrieb sichergestellt wird.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen im Erdgeschoss **Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen** zur Verfügung. Optional können **Stellplätze im Innenhof** angemietet werden. Ergänzend sind **Kellerabteile** vorgesehen, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die **Infrastruktur der Umgebung** ist ausgezeichnet: Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Distanz.

Die Anmietung erfolgt auf Basis eines **befristeten Mietvertrags mit einer Laufzeit von fünf Jahren**.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.