

## Moderne Mietwohnung mit Balkon in urbaner Lage



Objektnummer: 7324

Eine Immobilie von Spiegelfeld

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

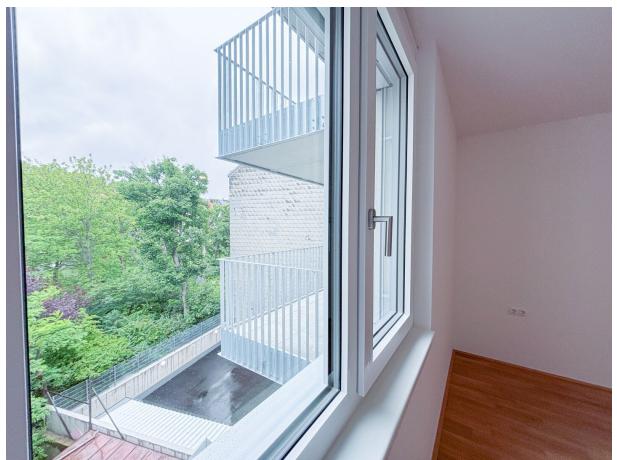
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



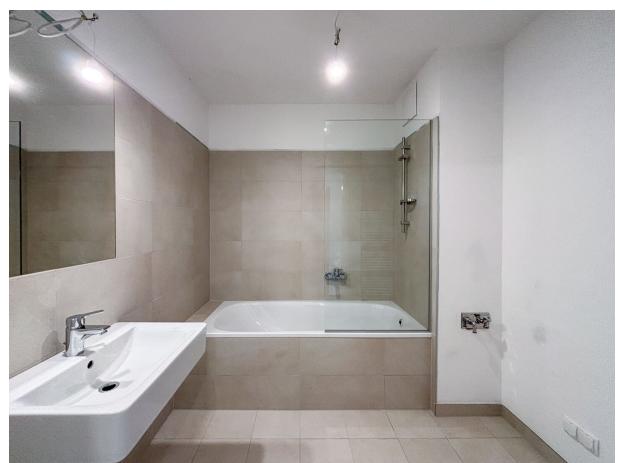
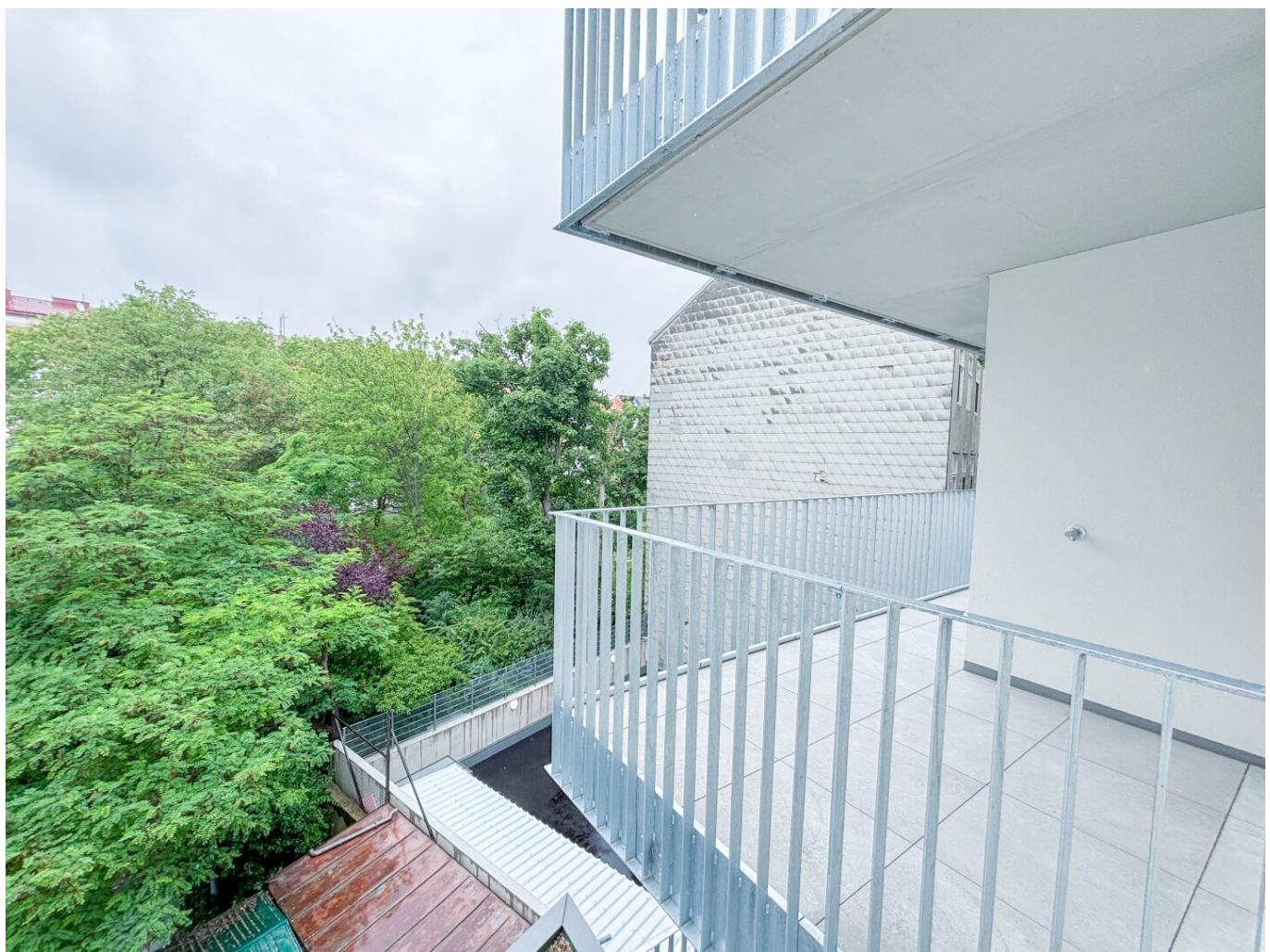




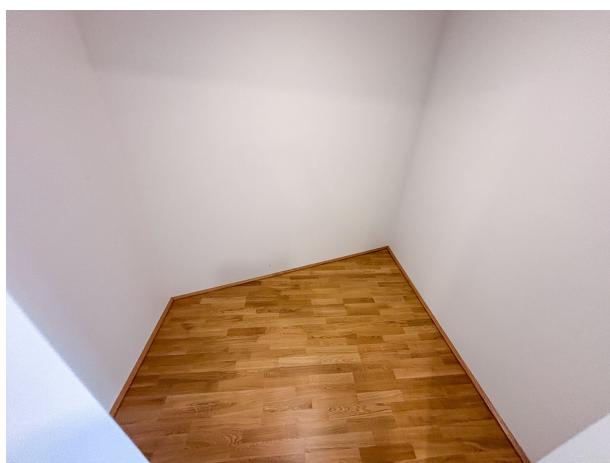












**VERMARKTUNGSPLAN**  
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

**TOP 09**

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

**2. Obergeschoss**

LAGEPLAN

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

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 Kinderwagen** 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN