

## Erstbezug - Helle Mietwohnung in ruhiger Lage!



Objektnummer: 7326

Eine Immobilie von Spiegelfeld

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.747,24 €
Kaltmiete (netto)	1.382,32 €
Kaltmiete	1.588,40 €
Betriebskosten:	206,08 €
USt.:	158,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



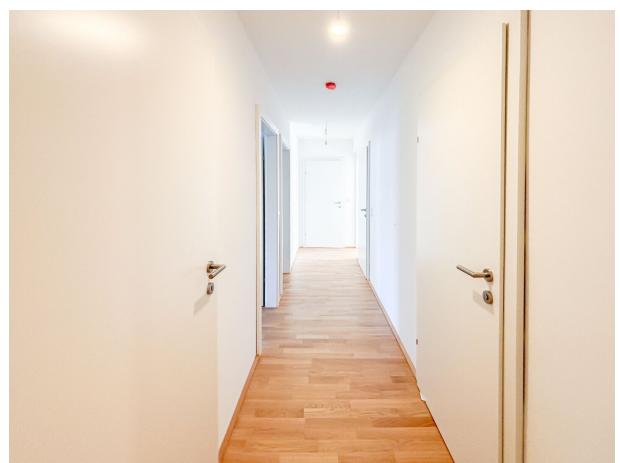
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN