

WUNDERSCHÖNE DACHGESCHOSSWOHNUNG *INKL. EINBAUKÜCHE* - SOFORT BEZIEHBAR -



Objektnummer: 7327

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,84 m ²
Nutzfläche:	74,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.910,00 €
Kaltmiete (netto)	1.549,26 €
Kaltmiete	1.736,36 €
Betriebskosten:	187,10 €
USt.:	173,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

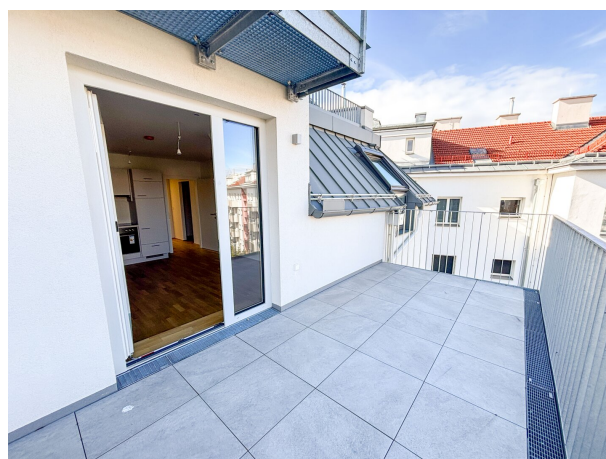


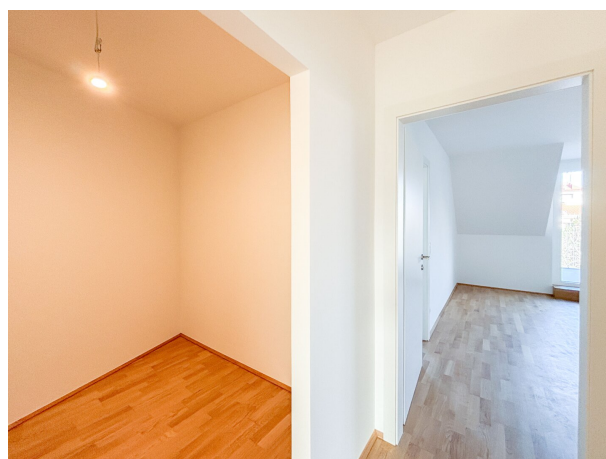
Mitglied des
immobilienring.at





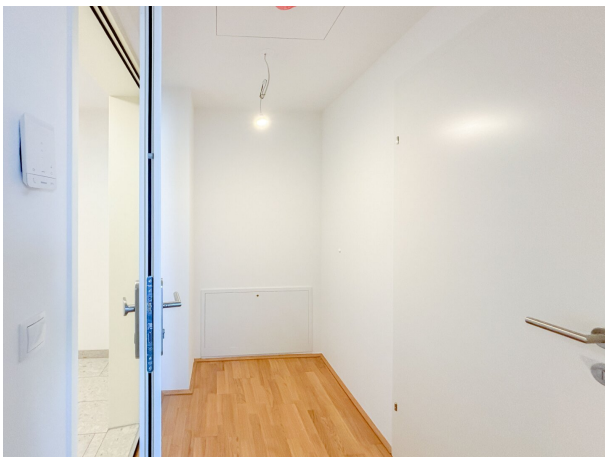














1. Dachgeschoss



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.

0 1 2 3

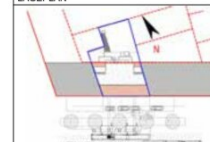
VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hemelsdorfer Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 19

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Dachgeschoss			
TOP 19	AR	2,74 m²	0,00 m²
TOP 19	Bad	5,06 m²	0,00 m²
TOP 19	Balkon	0,00 m²	13,40 m²
TOP 19	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 19	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 19	VR	3,15 m²	0,00 m²
TOP 19	WC	1,75 m²	0,00 m²
TOP 19	Wohnküche	25,00 m²	0,00 m²
TOP 19	Zimmer	15,31 m²	0,00 m²
TOP 19	Zimmer	14,55 m²	0,00 m²
GESAMT		74,84 m²	13,40 m²

LAGEPLAN



STAND: April 2025

Objektbeschreibung

Exklusive Mietwohnungen mit Balkon und Einbauküche in zentraler Lage!

Direkt an der Hernalser Hauptstraße 120 entsteht derzeit ein modernes Wohnhaus mit 20 exklusiven Mietwohnungen, die zwischen 35 und 82 m² groß sind. Jede Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet – je nach Einheit – einen Balkon oder eine Terrasse für mehr Lebensqualität.

Das Gebäude überzeugt durch einen barrierefreien Lift, der auch den Zugang zu allen Etagen erleichtert. Zudem wird die gesamte Heiztechnik durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe betrieben, was für eine nachhaltige und kostengünstige Beheizung sorgt.

Im Erdgeschoss stehen den Bewohnern ein praktischer Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort gibt es auch die Möglichkeit, einen der vier Stellplätze im Hof zu mieten. Abgerundet wird das Angebot durch praktische Kellerabteile für weiteren Stauraum.

Die Lage könnte nicht besser sein: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt. Schulen, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Der Mietvertrag ist auf eine Laufzeit von 5 Jahren befristet.

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.