

# TRAUMHAFTE 3 ZIMMER WOHNUNG | ERSTBEZUG IN RUHELAGE



ChatGPT Image 9. Juli 2025, 12\_51\_08

**Objektnummer: 4724/14409**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	72,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.629,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.217,41 €
<b>Kaltmiete</b>	1.362,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,32 €
<b>Heizkosten:</b>	109,00 €
<b>USt.:</b>	158,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH

















Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Aufgrund des Versickerungskonzeptes wird es in den Eigengliedern Putzschächte geben. Die Zugänglichkeit muss zwecks Wartung ganzjährig gewährleistet sein. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING

ANSICHT WEST  
ANSICHT OST  
ANSICHT NORD  
ANSICHT SUD  
STG 2 - DG

PFALZGASSE 29 1220 WIEN  
STIEGE 2

TOP 42 DACHGESCHOSS

WNFL	72,66
Balkon	26,27

HAWLIK GERGENSKI  
ARCHITECTEN ZT GMBH

PG29 Projektentwicklungs GmbH & Co KG  
A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1  
Tel: +43 / 1 513 12 41  
Email: immobilien@b-i-p.com  
www.bip-immobilien.at

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

GRUNDRISS

DATUM: 15.07.2022 INDEX B

# Objektbeschreibung

## PFALZGASSE 29 - ERSTBEZUG

Dieses moderne Wohnprojekt in der Pfalzgasse 29, im 22. Wiener Gemeindebezirk, zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung, ideale Lage und exzellente Anbindung aus, wodurch es den perfekten Rahmen für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten bietet.

Das Projekt umfasst insgesamt 293 Mietwohnungen, die sich auf sechs Gebäude mit jeweils fünf oberirdischen Geschossen verteilen. Die Wohnungen, mit Größen von 2 bis 4 Zimmern (39 - 80 m<sup>2</sup>), verfügen über hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe und großzügige Freiflächen. Jede Einheit ist mit modernen Einbauküchen und elektrischen Außenjalousien ausgestattet, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die Wohnanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie geräumige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, eine Tiefgarage mit 147 Stellplätzen und mehrere Aufzüge, die alle Stockwerke bedienen. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Kleinkinderspielplatz, ein Kinder- und Jugendspielplatz sowie nahegelegene Erholungsmöglichkeiten wie der Asperner See zur Verfügung.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer grünen Oase mit moderner Ausstattung und erstklassiger Infrastruktur. Ihr neues Zuhause in der Pfalzgasse 29, 1220 Wien, erwartet Sie.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann um EUR 120,- / Monat angemietet werden.

Copyright: Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap