

Neubau: 4-Zimmer mit Balkon: Ziegelhofstraße



Objektnummer: 3986

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.449,57 €
Kaltmiete (netto)	1.166,00 €
Kaltmiete	1.317,79 €
Betriebskosten:	151,79 €
USt.:	131,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

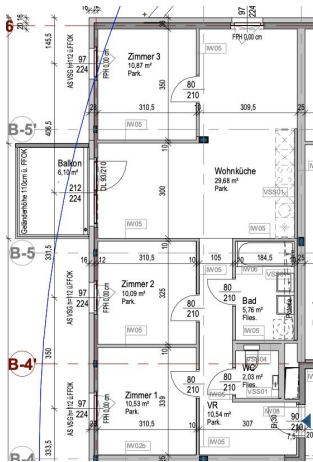












Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf 10 Jahre mit Option auf Verlängerung!

Beschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im 22. Wiener Bezirk, nahe dem Hirschstettner Badeteich und den Blumengärten Hirschstetten.

Die ca. 80 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit einem 6 m² großen Balkon sucht einen neuen Nachmieter ab 01.05.2026!

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladenden Flur, welcher Platz für eine gemütliche Garderobe bietet. Gleich rechts befindet sich das separate WC inkl. Handwaschbecken und das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, zwei Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Den Gang entlang kommen Sie an zwei der separaten (Schlaf-)zimmern vorbei und gelangen zum Ende hin in den großzügigen Wohnbereich, welcher eine offene Wohnküche inkl. allen Geräten des täglichen Bedarfs umfasst. Von hier aus gelangen Sie zum dritten separaten Zimmer, welches sich perfekt als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Außerdem ist vom Wohnzimmer aus der Zugang zum eigenen Balkon möglich.

Des Weiteren ist die Wohnung mit einer Deckenkühlung ausgestattet, welche bereits in den Betriebskosten inkludiert ist. Geheizt wird in der Anlage mittels Fernwärme.

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt. Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden. Die Hausanlage verfügt außerdem über einen Kinderwagen- und einen Fahrradabstellraum, sowie einem Party- bzw. Kinderspielraum und eine Waschküche.

Ein Autostellplatz in der Garage kann bei Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden.

Ausstattung:

Parkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage; Sicherheitstür; Deckenkühlung

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Annehmlichkeiten bietet.

Gelegen in den idyllischen Blumengärten Hirschstetten, sind Sie nur einen kurzen Spaziergang vom beliebten Hirschstettner Badeteich entfernt. Der Bahnhof Hausfeldstraße ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahnlinie S2 Hirschstetten ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das Zentrum von Wien sowie andere wichtige Ziele.

Ebenfalls bietet der Bus beinahe direkt vor der Haustür eine bequeme Verbindung, während die Straßenbahn nur wenige Minuten entfernt ist und eine weitere Transportoption darstellt.

Die Umgebung ist auch mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gesegnet, darunter Hofer, Lidl, DM und mehr, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Mit dieser idealen Lage genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturbelassenheit.

Konditionen:

Vermietet wird auf **10 Jahre** ab (voraussichtlich) dem **01.05.2026**;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (KALT inkl. BK und Steuern): € 1.449,57

Kautions: € 4.400,- // Vertragserrichtung: € 360, -

provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (Fernwärme und Wasser) wird direkt über Wien Energie verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap