

**PARK VIEW - AB SOFORT - Village im Dritten –  
ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 7618/943**

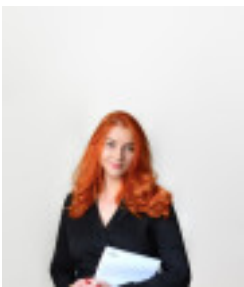
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,13 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.299,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

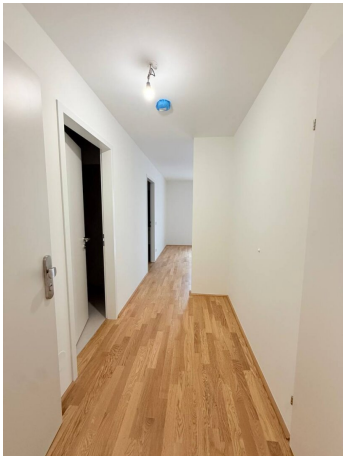
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

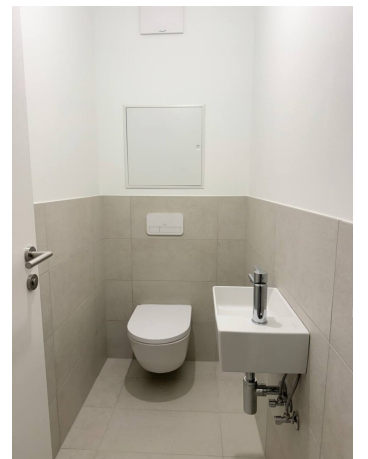


**Anastasiia Tomilovych**

Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und doch im Grünen – das hochwertige Wohnprojekt bietet eine exklusive und zentrale Lage im 3. Wiener Bezirk. Es vereint urbanen Lifestyle mit naturnaher Ruhe und hoher Lebensqualität.

### Highlights:

- Exklusive Lage im Herzen Wiens – ideal für modernes Wohnen
- Erstbezug – modernes Neubauprojekt
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Freiflächen wie Balkon bzw. Terrasse
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, großformatigen Fliesen und Fußbodenheizung
- Hochwertige Designer-Einbauküche mit Siemens-Markengeräten
- Edle Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Einbruchshemmende WK3-Sicherheitstüren sowie Videosprechanlage
- Innovative Heiz- und Kühllösung mittels Bauteilaktivierung

### Besondere Annehmlichkeiten für Bewohner:

- Begrünte Innenhöfe und Parkflächen für Erholung direkt vor der Haustür
- Fitnessraum sowie Co-Working-Spaces mit flexibler Büromöblierung
- Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Dachterrasse für gesellige Stunden
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume für zusätzlichen Komfort

### Mietpreisberechnung:

- Miete: EUR 1.180
- Betriebskosten: EUR 119,13 inkl. USt.
- **Bruttomonatsmiete: EUR 1.299,13 inkl. Betriebskosten.**
- Mietdauer: 5 Jahre
- Kautions: 3 Monatsmieten.

Heizung, Strom und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap