

Mariahilfer Straße - MQ - Renovierte, klassische Familienwohnung



Objektnummer: 4760/695

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,39 m²
Nutzfläche:	143,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.937,99 €
Kaltmiete	2.272,63 €
Betriebskosten:	272,62 €
USt.:	227,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.

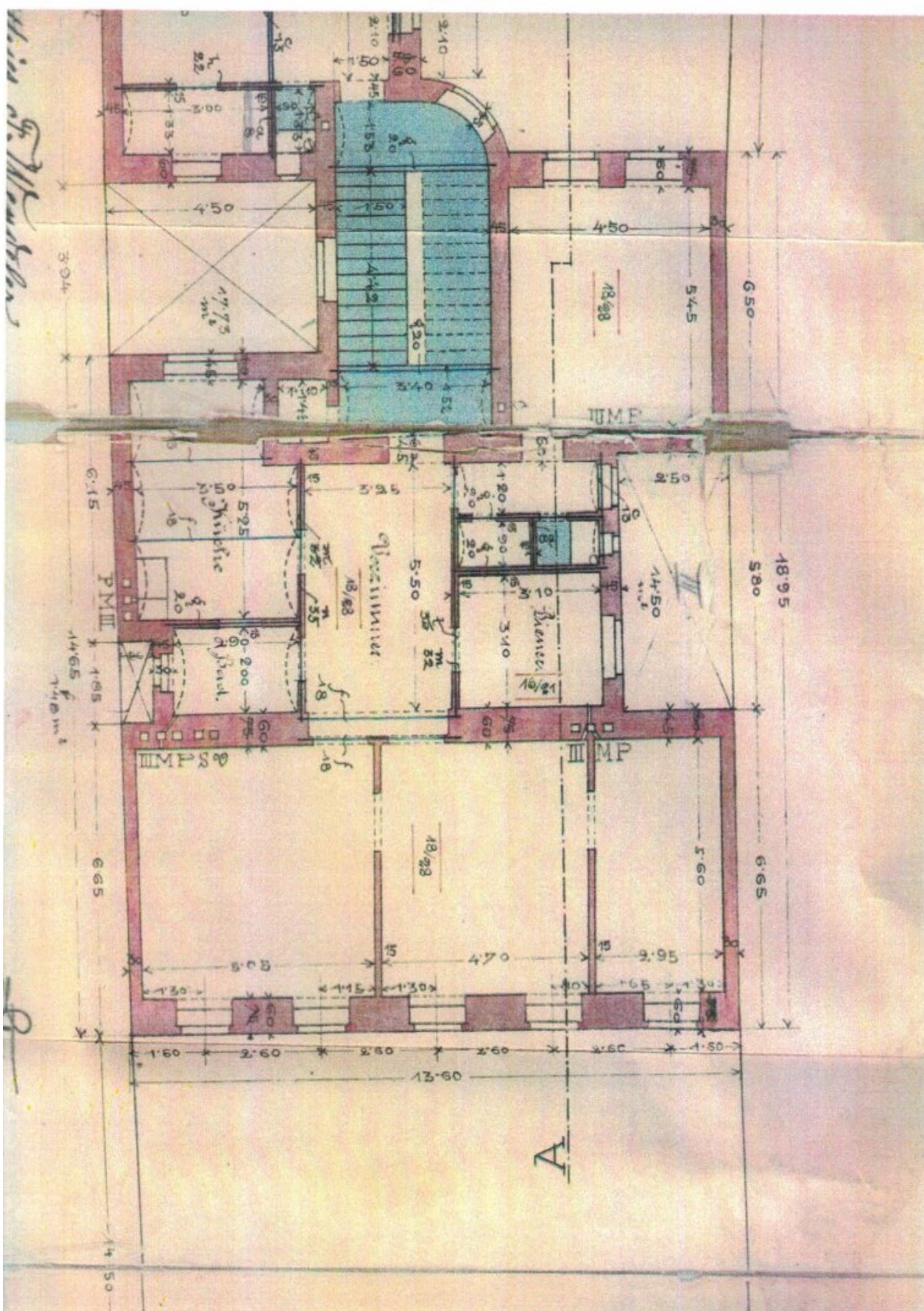












Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie den niedrigeren Mietzins bis April 2027, der am Ende der Beschreibung ausgeführt wird.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des beliebten 7. Bezirks in Wien! Diese exklusive Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 143,39 m² und bietet Ihnen mit vier Zimmern ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Freizeit. Der Erstbezug garantiert eine qualitative Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Die hofseitig gelegenen Räume bieten eine angenehme Atmosphäre Abends und ermöglichen ein gemütliches Lüften bei kühleren Sommernächten.

Die Wohnung verfügt über zwei elegante Bäder mit zwei WCs – ideal für den Komfort mehrerer Bewohner oder Gäste. Helle, freundliche Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre. Dank durchdachter Raumaufteilung genießen Sie optimale Nutzbarkeit und Flexibilität.

Die Lage ist unschlagbar: Im 7. Bezirk gelegen, profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung. U-Bahn, Bus und Straßenbahn ermöglichen es Ihnen, Wien und Umgebung schnell und unkompliziert zu erreichen. So sind Sie jederzeit bestens vernetzt, egal ob für Beruf oder Freizeit.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für Ihre Gesundheit und Sicherheit. Familien mit Kindern freuen sich über die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten, während Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum Ihren Alltag spürbar erleichtern.

Mit einer monatlichen Miete von 2.500,00 € bietet Ihnen diese Wohnung eine seltene Gelegenheit, stilvolles und komfortables Wohnen im begehrten 1070 Wien zu genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Da durch der Naheliegenden Baustelle (ehem. Leiner) eine **Lärm und Immissionsbelästigung** gegeben ist, wird die Nettomiete bis zum Ende der Abbrucharbeiten (spätestens 30.04.2026) um 30 % reduziert.

Bis zur Fertigstellung des Rohbaus (spätestens 30.04.2027) wird die Nettomiete um 25 % reduziert.

Mietzinsaufstellung

Hauptmietzins	1.937,99 €
Betriebskosten	334,64 €
MwSt.	227,37 €
Gesamtbelastung p. M. brutto:	2.500,00 €

Bis Abschluß Abbrucharbeiten (max 30.04.2026)

Hauptmietzins	1.356,59 €
Betriebskosten	334,64 €
MwSt.	227,37 €
Gesamtbelastung p. M. brutto:	1.918,60 €

Bis Abschluß Rohbau (max 30.04.2027)

Hauptmietzins	1.453,49 €
Betriebskosten	334,64 €
MwSt.	227,37 €
Gesamtbelastung p. M. brutto:	2.015,50 €

Die Wohnung ist grundsätzlich hofseitig gelegen und völlig von einem eventuellen Straßenlärm geschützt! Daher wird nach Abschluß der Rohbauphase die Nettomiete wieder auf der vereinbarten Höhe v. 1.937,99 € (eventuell Indexangepasst) steigen.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap