

**YES - Neubau-Erstbezug DG - 2 Zimmer mit Balkon und
Topausstattung nahe U1**



Objektnummer: 612

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.068,60 €
Kaltmiete (netto)	935,00 €
Kaltmiete	1.056,45 €
Betriebskosten:	121,45 €
USt.:	12,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Achtung: Die Wohnung ist voraussichtlich erst **ab Mitte Juni 2026 beziehbar** (frühestens ab Anfang Juni), da die Küche erst geliefert und montiert werden muss!

Top-Mietwohnung in tollem Neubau - barrierefrei und ruhig

Raumangebot:

Vorraum

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche - neu eingerichtet mit allen Geräten

Bad mit Dusche u. WC

Abstellraum

Balkon

Perfekt geeignet als Single oder Paar Wohnung überzeugt diese Wohnung durch ihre zentrale Lage mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ausgezeichnete Erreichbarkeit in die Innenstadt. Die hochwertige Ausstattung sowie die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof und der belebten Einkaufsmeile Favoritenstraße runden das Angebot perfekt ab. Diese Wohnung ist eine **Nicht-Raucher Wohnung und es sind keine Haustiere erwünscht.**

Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster
- elektr. Sonnenschutz

- Videogegensprechanlage
- Glasdusche
- Kellerabteil mit Steckdose
- Photovoltaikanlage am Dach (für Allgemeinstrom)
- allgemeine Dachterrasse
- freie Aussicht
- Kinderwagenabstellraum
- geräumige Fahrradabstellräume
- Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielplätze

Öffentliche Verkehrsanbindungen

- U1 Keplerplatz
- Hauptbahnhof
- Straßenbahn (O, 1, 11, 18)
- Buslinien (14A, N66)

Es kommt auch eine ca. 43m² Wohnung mit 2 Zimmern um € 898,-- zur Vermietung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap