

## 1 Zimmer-Wohnungen in Miete (Baugruppe)



**Objektnummer: 129010003**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mimi-Grossberg-Gasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	29,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	720,48 €
Kaltmiete (netto)	536,43 €
Kaltmiete	639,28 €
Betriebskosten:	102,85 €
Heizkosten:	14,39 €
USt.:	66,81 €
Provisionsangabe:	

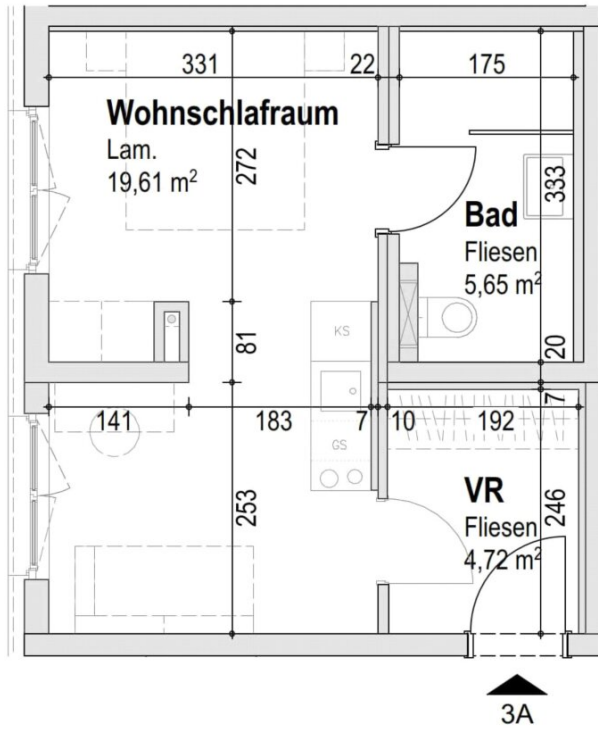
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**





HWB Ref, RK	28,10	RK	15,80
Ref, SK	31,70	SK	18,20
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,75	

**Wohnnutzfläche: 29,98 [m<sup>2</sup>]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad	5,65
Schlafbereich	vorhanden
Vorraum	4,72
Wohn-Esszimmer	19,61

Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

## Objektbeschreibung

### Moderne Wohnungen mit Eigengarten oder Balkon in der Seestadt

Diese 1 Zimmer-Wohnungen - beziehbar ab 01.07.2026 verfügen über ein ausgesprochen gutes Raumkonzept.

Die Wohnung wird unter Mitbestimmung der Baugruppe Pegasus ([www.baugruppe-pegasus.at](http://www.baugruppe-pegasus.at)) vergeben, jeder Mieter ist ein Teil der Baugruppe. Die Grundinformationen zur Baugruppe finden Sie in den beigefügten Dokumenten.

Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten:

Die einzelnen Wohnungen werden unbefristet vermietet.

Diese gemütliche Wohnung in 1220 Wien, Mimi-Grossberg-Gasse 4, überzeugt durch ihre kompakte und durchdachte Aufteilung auf einer Wohnnutzfläche von 29,98 m<sup>2</sup>.

Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohngebäudes und bietet eine ideale Lösung für Singles oder Studenten. Der zentrale Vorraum mit 4,72 m<sup>2</sup> verbindet alle Räume effizient und ermöglicht einen angenehmen Wohnkomfort. Das Badezimmer mit einer Fläche von 5,65 m<sup>2</sup> ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Der großzügige Wohn- und Schlafraum mit 19,61 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und lässt sich individuell einrichten, um einen behaglichen Lebensraum zu schaffen.

Die Wohnung wird umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt, und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine moderne Wohnraumstation. Mit einem fGEE-Wert von 0,75 punktet die Wohnung außerdem mit hervorragender Energieeffizienz. Die vorhandenen Einrichtungsgegenstände auf den Plänen dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht im Angebot enthalten.

Die Lage in 1220 Wien bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung. Hier wohnen Sie in einem angenehmen und urbanen Umfeld, das alles bietet, was man für den Alltag benötigt. Eine ideale Kombination aus kompakter Wohnfläche, moderner Ausstattung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl.

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 <50m  
Apotheke <100m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <2.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <225m  
Universität <775m  
Höhere Schule <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <3.625m

#### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <1.125m  
Post <75m  
Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <675m

Straßenbahn <1.100m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap