

**ALL-INCLUSIVE-LIVING I Badeteich Hirschstetten I  
großzügiger Balkon I Nähe U-Bahn I Lift vorhanden I  
Fußbodenheizung I moderne Ausstattung I Grünlage I  
Möbel Übernahme möglich**



**Objektnummer: 16872**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.090,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,91 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

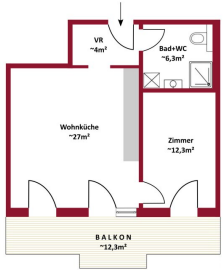


**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH









# Objektbeschreibung

## **Modernes 2-Zimmer-Apartment mit großem Balkon in attraktiver Lage Nähe U-Bahn**

Dieses stilvoll eingerichtete 2-Zimmer-Apartment bietet modernen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung überzeugt durch eine geschmackvolle Einrichtung, eine hochwertige Küchenausstattung sowie einen großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die Immobilie verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung sowie ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Waschmaschine. Ein Kellerabteil bietet praktischen Stauraum, während ein Kinderspielplatz im Innenhof das Angebot abrundet.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung punktet mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Station Hausfeldstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Eine Busstation befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten liegt der Badeteich Hirschtetten nur wenige Minuten entfernt – ideal zum Schwimmen oder für sportliche Aktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

### **Highlights auf einen Blick:**

- 2 Zimmer
- Großzügiger Balkon
- Moderne Küche
- Fußbodenheizung
- Walk-in-Dusche
- Waschmaschine

- Kellerabteil
- Kinderspielplatz im Innenhof
- Top-Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Nähe zu Naherholung & Infrastruktur

### **Raumaufteilung:**

**Wohnküche mit Zugang zu Balkon**, ca. 27,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer**, ca. 12,28 m<sup>2</sup>

**Badezimmer mit Dusche und WC** ca. 6,33 m<sup>2</sup>

**Balkon**, ca. 12,32 m<sup>2</sup>

Die Wohnung ist **ab 1.6.2026** verfügbar.

**Energieausweis:** Der Heizwärmebedarf **27 kWh/m<sup>2</sup>a** entspricht der **Klasse B**.

### **Kostenübersicht:**

**Monatliche Miete Wohnung:** 1.200,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

**Monatliche Miete vollmöbliert:** 1.270,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** Befristung auf 3 Jahre

**Mietvertragserrichtung:** 400,-- Euro zzgl. 20% Ust

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Spar ca. 550m

Billa ca. 68m

### **Verkehrsanbindung:**

Lackenjöchelgasse ca. 120m, 97A

Hausfeldstraße ca. 1.2km, U2

Aspern Nord ca. 1.8km, U2

### **Bildungseinrichtungen:**

BRG Seestadt

Städtischer Kindergarten

### **Freizeit:**

Badeteich Hirschstetten ca. ca. 4 Autominuten, ca. 20 Gehminuten

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap