

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



Objektnummer: 16872

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

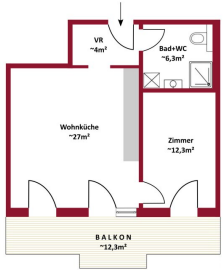


Elina Strautmane

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 m²

Zimmer, ca. 12,28 m²

Badezimmer mit Dusche und WC ca. 6,33 m²

Balkon, ca. 12,32 m²

Die Wohnung ist **ab 1.6.2026** verfügbar.

Energieausweis: Der Heizwärmebedarf **27 kWh/m²a** entspricht der **Klasse B**.

Kostenübersicht:

Monatliche Miete Wohnung: 1.100,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

Monatliche Miete vollmöbliert: 1.200,-- 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

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