

**Ertstbezug ! Sonnendurchflutete 2 Zi Neubauwohnung -  
Sofort beziehbar**



**Objektnummer: 6581/209**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.193,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.084,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,82 €
<b>USt.:</b>	108,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Leonie Kozich

Savoir Vivre Services GmbH  
Liechtensteinstraße 12/1/9  
1090 Wien

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







# N32

## Neilreichgasse 32

### Top 38

2.DG

Wohnfläche 51,41 m<sup>2</sup>

Terrasse 4,95 m<sup>2</sup>

## SAVOIR VIVRE

GROUP

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Mietobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Flächenberechnung laut Ö-Norm, Februar 2025.



0 1 2 3 4 5 m

# Objektbeschreibung

## N32- Erstklassige Wohnqualität am Puls der Zeit

### DIE WOHNUNGEN SIND IM ERSTBEZUG UND KÖNNEN AB SOFORT BEZOGEN WERDEN

An der Schnittstelle zwischen urbaner Dynamik und Wohnqualität entsteht in Favoriten ein Wohnprojekt, das Maßstäbe setzt. 30 moderne Mietwohnungen<sup>2</sup> bieten zeitgemäßen Wohnkomfort, hervorragende Infrastruktur und ein Ambiente, das den Puls der Stadt spürbar macht.

Willkommen im Wohnbauprojekt "**N32**", das urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität verbindet. In begehrter Lage - erwarten Sie moderne **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachten Grundrissen und Wohnflächen von **40 bis 70 m<sup>2</sup>**.

Jede Einheit verfügt über eine **eigene Freifläche** (Loggia, Balkon oder Terrasse) und überzeugt mit **unterschiedlichen, optimal genutzten Layouts**. Das Projekt wurde **barrierefrei** errichtet und bietet höchsten Komfort sowie eine exzellente Ausstattung.

#### Highlights des Wohnbauprojekts:

- 8 Geschoße
- effiziente Wohnungsgrundrisse

- gute Verkehrsanbindung
- Barrierefrei
- Fernwärme

### **Ausstattungsstandard:**

- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Einbauküche** inkl. Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen und Herd
- **3-fach Wärmeschutzverglasung**

ALLE INFOS AUF [www.n32-living.at](http://www.n32-living.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap