

**Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia | 98 m<sup>2</sup> |  
Erstklassige Wohnqualität beim HELLER PARK |  
Garagenplatz im Haus**



**Objektnummer: 2153/210**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.406,43 €
<b>Kaltmiete</b>	1.582,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,97 €
<b>USt.:</b>	17,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



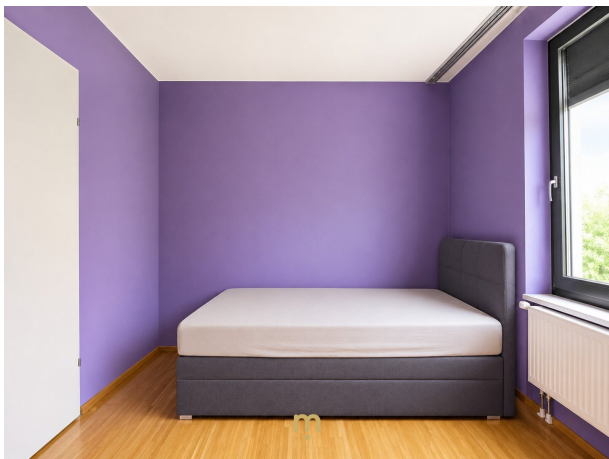
**Thomas Berger**















Wohnfläche	98,29 m <sup>2</sup>
Loggia	6,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>104,60 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	2,41 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In gepflegter Wohnlage des 10. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Mietwohnung mit rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6m<sup>2</sup> Loggia zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock einer modernen Wohnhausanlage, welche 2011 errichtet wurde und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Großzügige Fensterflächen in Kombination mit mehreren Dachflächenfenstern schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl und lassen viel Tageslicht in die Wohnräume.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur rund 6 m<sup>2</sup> großen Loggia, welche in den ruhigen Innenhof nach Osten ausgerichtet ist und einen idealen Rückzugsort im Freien bietet.

Die voll ausgestattete Küche ist elegant mittels einer Glasschiebetüre vom Wohnbereich getrennt und verbindet Offenheit mit Funktionalität. Dank der durchdachten Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt durch eine durchdachte Raumlösung. Im Rahmen einer Umgestaltung wurde auf eine Badewanne verzichtet und stattdessen zwei separate Duschen sowie eine zusätzliche Toilette geschaffen. Ein weiteres separates Gäste-WC, steht im Eingangsbereich zur Verfügung.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den hohen Alltagskomfort.

Ausgestattet ist die Wohnung mit hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Nassbereichen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Radiatoren in sämtlichen Räumen. 3-fach-verglaste Fenster sowie innenliegende Jalousien gewährleisten hervorragenden Wärme- und Schallschutz.

Ein Garagenstellplatz befindet sich im Haus und ist für 100 € verpflichtend anzumieten.

Zusätzlich befinden sich im Haus ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2,40m<sup>2</sup>, sowie eine Gemeinschaftswaschküche sowie ein Gemeinschaftsraum. Im Innenhof befindet sich ausserdem ein kleiner Kinderspielplatz.

Nach Rücksprache mit dem Vermieter besteht die Möglichkeit, die Wohnung teilmöbliert zu übernehmen.

**Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Aus Gründen der Privatsphäre wurden die veröffentlichten Bilder teilweise mittels Bildbearbeitung und KI angepasst.**

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietvertrag:** 3 Jahre befristet

**Einzug:** ab Oktober 2026

**Nichtraucher bevorzugt**

**- Auf einen Blick -**

- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 4x Zimmer
  - Baujahr 2011
  - 5. Liftstock
- ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia (Ostseite, Innenhof)
  - voll ausgestattete Küche
  - 2x Toiletten
- Badezimmer mit zwei separaten Duschen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Parkettböden in den Wohnräumen
  - Fliesen in den Nassräumen
  - Fernwärme (Heizkörper)
- hochwertige 3-fach-verglaste Fenster
  - innenliegende Jalousien
  - teilweise Dachflächenfenster

- optional teilmöbliert
- Garagenstellplatz im Haus

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in der Davidgasse 81 im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende öffentliche Anbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Gehminuten entfernt laden der Belgradplatz sowie die Hellerwiese zum Entspannen im Grünen ein. Auch das Erholungsgebiet Wienerberg mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Laufwegen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist rasch erreichbar und bietet einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung zur U1, zum Wiener Hauptbahnhof sowie in die Wiener Innenstadt. Auch die Auffahrt zur A23 Südosttangente ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Wohnqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv.

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 oder [tberger@merlinreal.com](mailto:tberger@merlinreal.com) gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters sowie der Hausverwaltung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap