

**HOCHWERTIGE 2-Zimmer-Neubauwohnung | Beziehbar ab
01.11.2026 | großzügiger BALKON | vollständig
innenhofseitig | Ruhelage des 12. Bezirks**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7311/735

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,53 m ²
Nutzfläche:	82,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.550,00 €
Kaltmiete (netto)	1.173,88 €
Kaltmiete	1.409,09 €
Betriebskosten:	202,20 €
USt.:	140,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

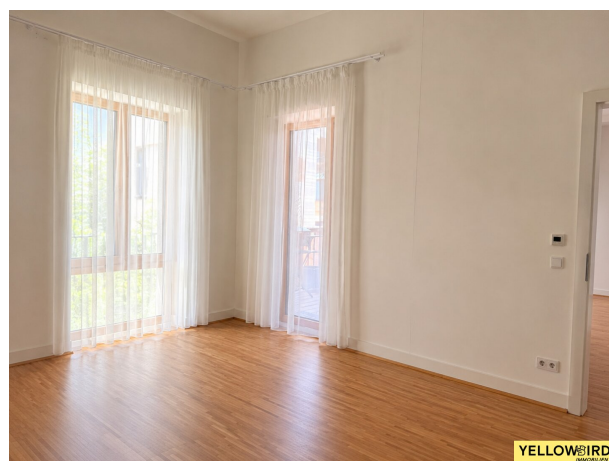
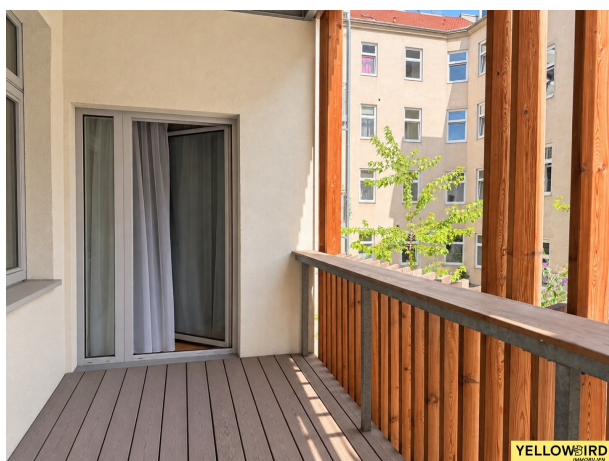
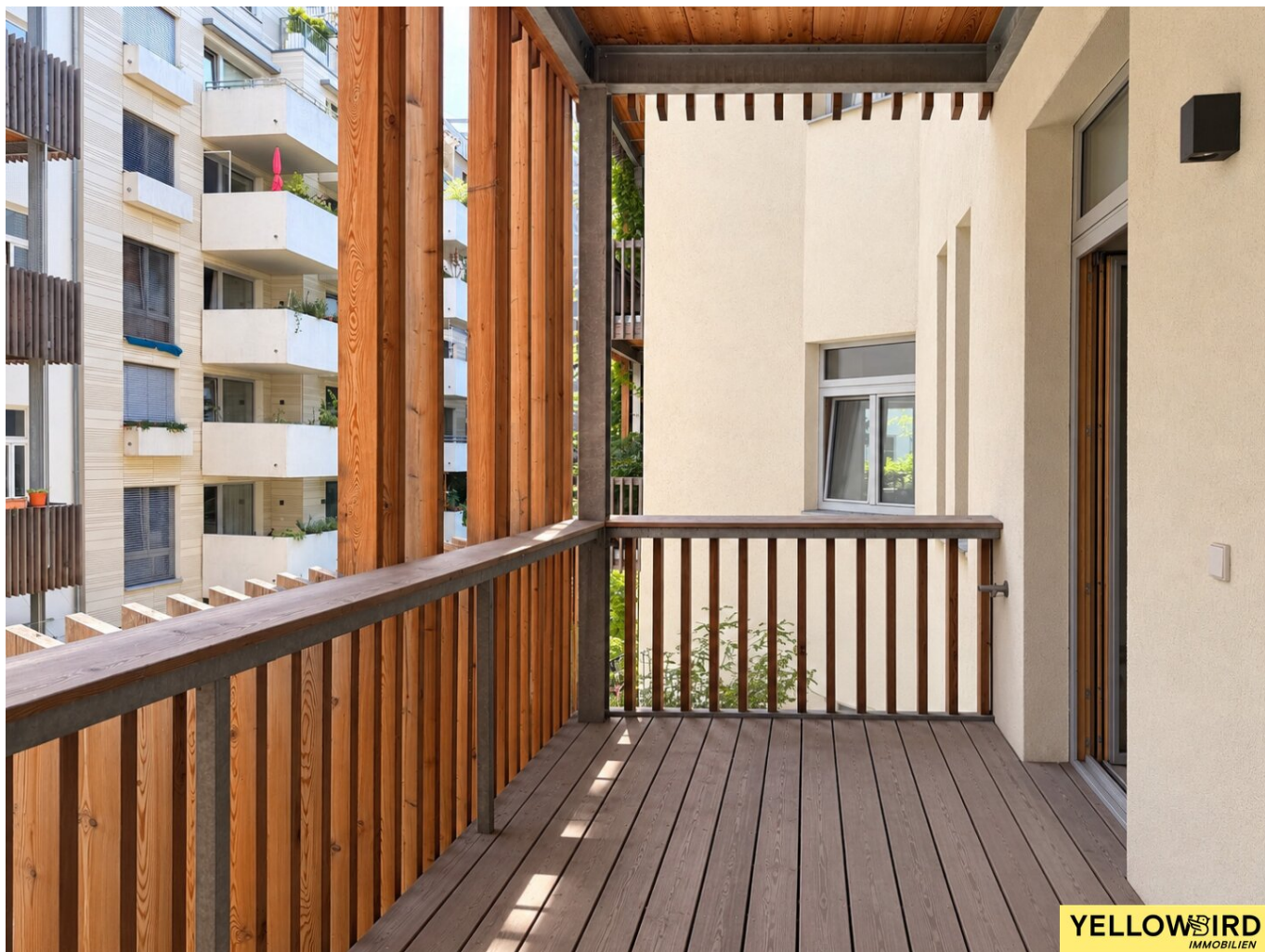
Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt

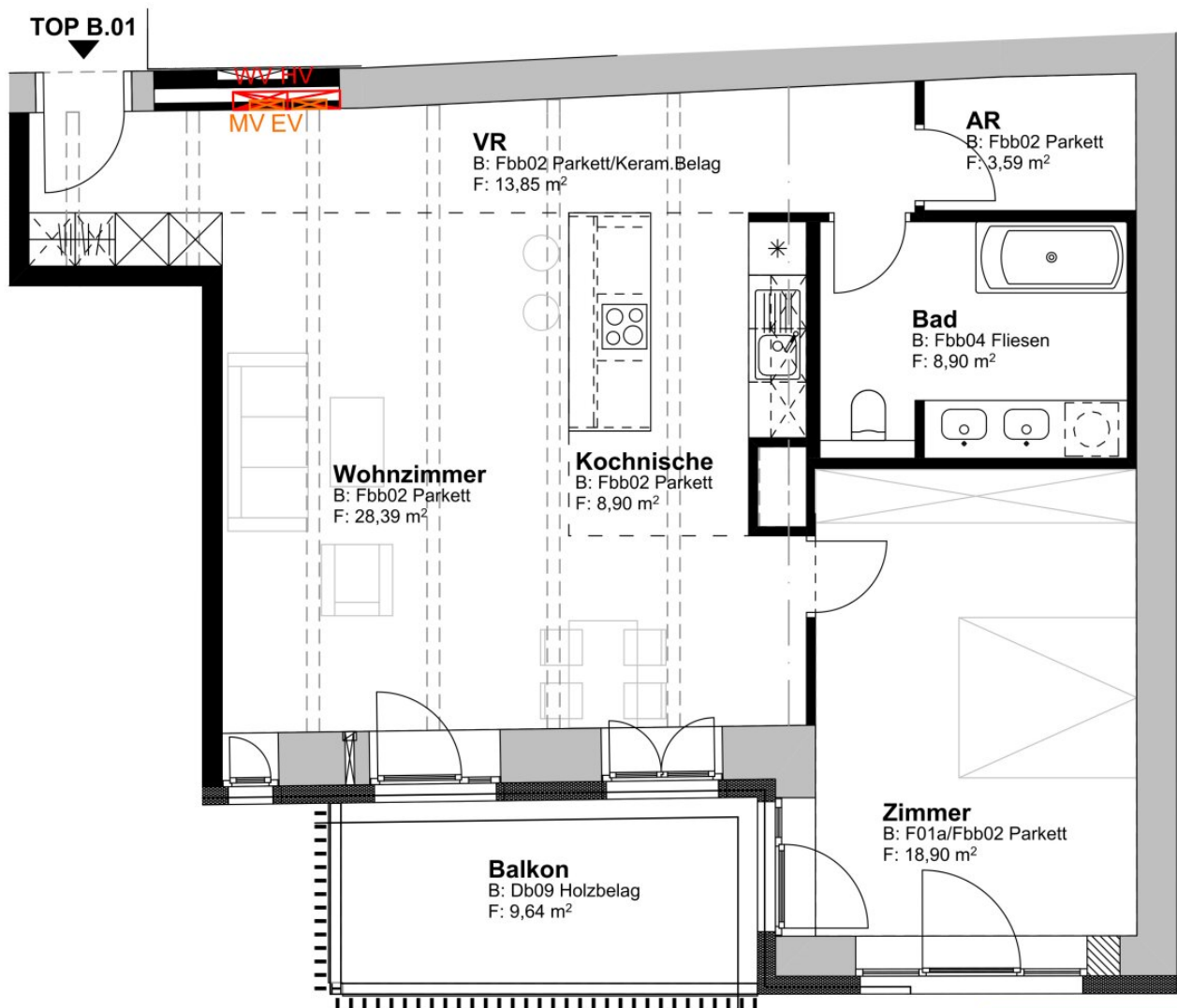












Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung** in einem modernen **Neubau mit Lift** überzeugt durch großzügige Räumlichkeiten, eine **zeitlose und hochwertige Ausstattung in Bad und Küche** sowie einen **großzügigen, südöstlich ausgerichteten Balkon**.

Befristet auf 5 Jahre.

HIGHLIGHTS:

- **Offene Komplettküche mit Kücheninsel** und großem Wohn-Essbereich
- N/O/S-Ausrichtung
- Die **gesamte Wohnung** ist **innenhofseitig ausgerichtet**
- **Grünblick**
- Zugang zum Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Fernwärme (Fußbodenheizung)
- **Ruhige Seitengasse im 12. Bezirk** nahe der U-Bahn-Station Margareten Gürtel
- Zimmer zentral begehbar
- **Abstellraum** vorhanden
- Großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt

- Leben in der lebenswertesten Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1
- BAUJAHR: 2015
- BEZIEHBAR: ab 01.11.2026
- WOHNFLÄCHE: 82,53 m²
- ZIMMER: 2 (Schlafzimmer: ca. 18,90 m² und Wohnküche: ca. 37,29 m²)
- AUSSTATTUNG: Küche / Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA (im Badezimmer)
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 1 (Badewanne, Doppelwaschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss)
- TOILETTE: 1 (im Badezimmer)
- HEIZUNG: Fernwärme (Fußbodenheizung)

- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA
- KELLERABTEIL: JA
- GEMEINSCHAFTSRAUM: JA
- KÜCHE: JA, mit Kücheninsel
- VERKEHRSANBINDUNG: Matzleinsdorferplatz S-Bahn, Straßenbahnlinien 6, 18, 62, BB und U-Bahn-Station Margaretengürtel
- HWB: 30,20
- KLASSE: B

KOSTEN:

- BRUTTOMIETE: 1.550,00 €
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt.: 235,21 €
- KAUTION: 4.650,00 €

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap