

**Moderne Neubauwohnung in Breitenlee – Bezugsfertig ab  
sofort \*PROVISIONSFREI\***



**Objektnummer: 5387/8389**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	859,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	712,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,54 €
<b>Heizkosten:</b>	63,64 €
<b>USt.:</b>	82,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Weronika Grobelna**







# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung:

In der Breitenleer Straße 256 im charmanten Ortskern von Breitenlee gibt es insgesamt 42 freifinanzierte Mietwohnungen, die zur Vermietung angeboten werden. Die Wohnungen sind in Größen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup> verfügbar und bieten eine Vielzahl privater Außenbereiche wie Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – passend für verschiedene Wohnbedürfnisse und Komfortansprüche.

## Highlights der Liegenschaft:

- Hochwertige Komplettküchen für ein komfortables Kocherlebnis
- Elektrische Außenbeschattung für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre
- Fußbodenheizung und effiziente Fernwärme für nachhaltige Energienutzung

**Tiefgaragenplätze** sind vorhanden und können für EUR 102,67 angemietet werden. **Die Tiefgarage ist derweil voll belegt.**

## Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Breitenlee, im 22. Wiener Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und Anbindung: Die zentrale Lage in Breitenlee verbindet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Mietwohnungen in Breitenlee bieten einen modernen und komfortablen Lebensstil, der die Nähe zur Natur und die Vorteile der Stadt vereint – perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität und eine optimale Wohnumgebung legen.

## Details Wohnung Top 13:

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im 1.OG und bietet eine **Wohnfläche von 44,66**

m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- **Vorraum: 2,95 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer: 5,29 m<sup>2</sup>**
- **Wohnzimmer: 23,99 m<sup>2</sup>**
- **Schlafzimmer: 12,43m<sup>2</sup>**
- **Terrasse: 3,97 m<sup>2</sup>**

***Voraussetzungen für die Anmietung:***

- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Das monatliche Nettohaushaltseinkommen muss mindestens das **2,5-fache des Bruttomonatsmietzinses** betragen.
- Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap