

**ALL-IN-MIETE: Strom, Wärme, Warmwasser + Internet
inklusive | voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung im Q Tower,
9. OG, Süd-Balkon (1030)**



Wohnküche mit eingerichteter Küche

Objektnummer: 7080/201

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,41 m ²
Nutzfläche:	45,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,75 m ²
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.110,10 €
Kaltmiete	1.263,64 €
Betriebskosten:	153,54 €
USt.:	126,36 €
Infos zu Preis:	

Für den Mieter provisionsfrei (Bestellerprinzip). Courtage trägt der Auftraggeber.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37
1010 Wien

T +43 12265533

Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

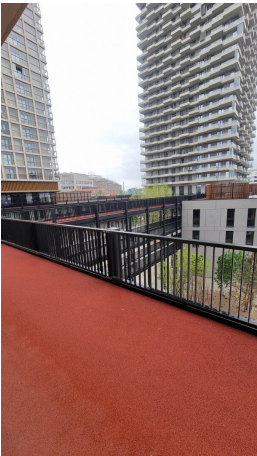


gungstermin zur



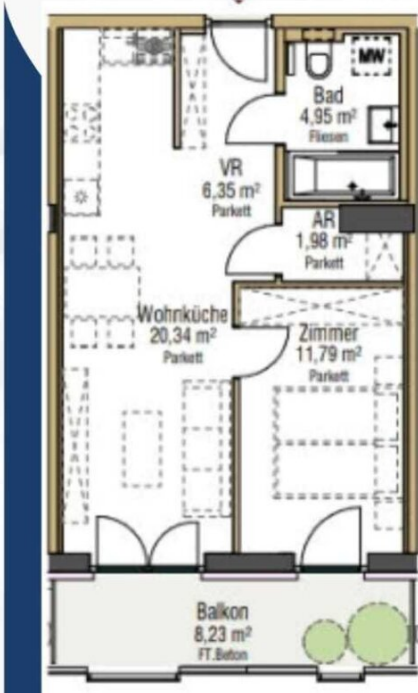






ROOM PLAN

The studio is efficiently cut, having a 20,34 m² living kitchen and a spacious balcony. The apartment looks is aligned with the south, which allows plenty of sunlight. The balcony looks at a calm street where there is a 7 floor office building. Since the apartment is at the 9th floor, there are no direct neighbors in front of your apartment.



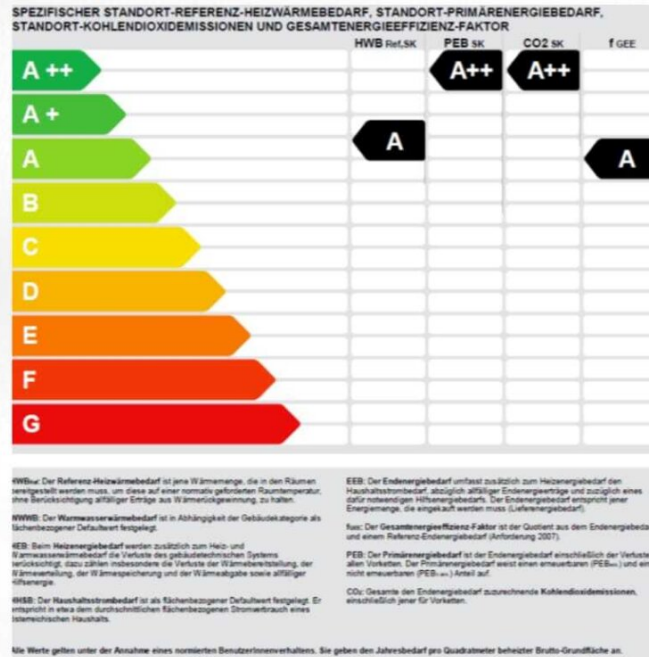
ENERGY EFFICIENCY

Heating and temperature control:

Underfloor heating and temperature control (change-over system) is in carried out in all rooms.

A digital room thermostat (reference room control) for control the temperature is situated in the living room.

The apartment is well isolated and energy efficient, as can bee seen below.



Objektbeschreibung

Please find the English description below.

ALL-IN-MIETE – ein Betrag, alles drin.

Die monatliche Gesamtmiete ist ein echter All-in-Preis: **Strom, Fernwärme (Heizen und Kühlen), Warmwasser, Betriebskosten und Internet sind bereits inklusive.** Keine separaten Energieverträge, keine Nachzahlungs-Überraschungen – eine Zahl pro Monat, fertig.

Sofort einziehen – Koffer auspacken, Laptop anstecken, fertig.

Diese stylische 2-Zimmer-Wohnung im 9. OG des Q Tower wird **komplett möbliert** und mit **bereits aktivem Internetanschluss** übergeben. Keine Zusatzkosten für Möbel, kein eigener Provider-Vertrag, keine Wartezeit auf Techniker – Sie ziehen ein und es funktioniert alles.

Was inkludiert ist:

- Strom, Fernwärme (Heizen und Kühlen) und Warmwasser – Abrechnung über die Hausverwaltung, in der Miete enthalten
- Internetanschluss (wird vom Eigentümer bereitgestellt und bezahlt)
- Komplette Möblierung (Wohnküche eingerichtet, Schlafzimmer mit Bett, alle Wohnräume)
- Eingerichtete Küche mit Geräten
- Modernes Bad

Grundriss:

Wohnküche (20,34 m²), separates Schlafzimmer (11,79 m²), Bad, 8,23 m² Süd-Balkon mit ruhigem Ausblick – keine direkten Nachbarn auf gleicher Höhe.

Komfort und Energie:

Fußbodenheizung mit Change-over-System (Heizen + Kühlen), Energieklasse A++, Aufzug, Concierge-Service, Hochhaus-Infrastruktur.

Ideal für Expats, Wochenpendler, Singles oder Paare, die ohne Aufwand in eine Top-Lage einziehen wollen.

English description

ALL-IN RENT – one amount, everything included.

The total monthly rent is a genuine all-in price: **electricity, district heating (heating and cooling), hot water, service charges and internet are already included.** No separate utility contracts, no surprise back-payments – one figure per month, done.

Move in right away – unpack, plug in your laptop, done.

This stylish 2-room apartment on the 9th floor of the Q Tower comes **fully furnished** with an **already active internet connection.** No extra costs for furniture, no provider contract of your own, no waiting for technicians – you move in and everything simply works.

What is included:

- Electricity, district heating (heating and cooling) and hot water – billed via the building management, included in the rent
- Internet connection (provided and paid for by the owner)
- Complete furnishings (fitted living kitchen, bedroom with bed, all living areas)
- Fitted kitchen with appliances
- Modern bathroom

Layout:

Living kitchen (20.34 m²), separate bedroom (11.79 m²), bathroom, 8.23 m² south-facing balcony with an undisturbed view – no direct neighbours at the same level.

Comfort and energy:

Underfloor heating with change-over system (heating + cooling), energy class A++, elevator, concierge service, high-rise infrastructure.

Ideal for expats, weekly commuters, singles or couples who want to move into a prime location without any hassle.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap