# Äußere MAHÜ | ERSTBEZUG ab 15.10.2026 | Grün wohnen mit Freifläche inklusive

**Objektnummer: 99142**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mariahilfer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,64 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Gesamtmiete** | 1.640,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.362,17 € |
| **Kaltmiete** | 1.490,91 € |
| **Betriebskosten:** | 128,74 € |
| **USt.:** | 149,09 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

**Helena Rohrauer**

KÜCHENGERÄTE
BILLA
EHL

EHL

EHL

GERSMAN
EHL

EHL

EHL

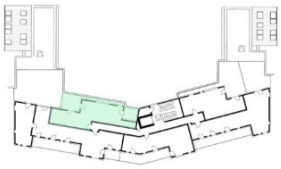
# WIENER STADTOASE

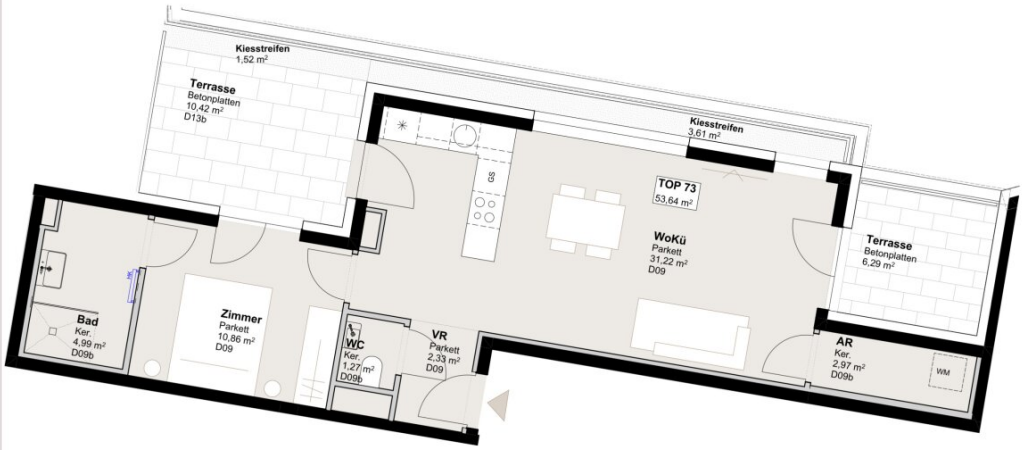
Mariahilferstraße 166
1150 Wien

## TOP 73

GESCHOSS: DG 2

WOHNFLÄCHE: 53,64 m²
FREIFLÄCHE: 21,84 m²





# Objektbeschreibung

**Wiener Stadtoase – Nachhaltiges Wohnen bei der Äußeren Mariahilfer Straße!**

Mit der Wiener Stadtoase entsteht im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks ein modernes Wohnprojekt, das nachhaltige Bauweise, innovative Energietechnik und zeitgemäßen Wohnkomfort vereint. Nur wenige Gehminuten vom Westbahnhof, der Mariahilfer Straße und dem Raimund Theater entfernt, bietet das Projekt urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung.

Insgesamt entstehen 77 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen von rund 35 bis 97 m². Die durchdachten 2- bis 4-Zimmer-Grundrisse bieten ein ideales Zuhause für Singles, Paare und Familien. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine private Freifläche – Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse – und schaffen so zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Ein BILLA-Supermarkt im Erdgeschoß sorgt für eine komfortable Nahversorgung direkt im Haus.

Auf dem Dach des Supermarkts (somit in der 1. Etage) entsteht ein großzügig begrünter Innenhof mit Eigengärten, attraktiven Gemeinschaftsflächen und einem Kinderspielplatz. Ergänzt wird das Angebot durch einen Indoor-Jugendspielraum, einen Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil für jede Wohnung.

**Das Projekt im Überblick**

- 77 hochwertige Mietwohnungen mit privaten Freiflächen (Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse)
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 35 bis 97 m²
- Nachhaltiges Energiekonzept ohne fossile Energieträger
- Begrünter Innenhof mit Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplatz
- Indoor-Jugendspielraum

- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage mit 37 Stellplätzen
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung

**Hochwertige Ausstattung**

Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne, langlebige und hochwertige Ausstattung:

- Vollausgestattete, moderne Einbauküchen*
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug bzw. Fliesen in Bad und WC
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrisch bedienbarem außenliegendem Sonnenschutz
- WK2-Sicherheitstüren
- Glasfaseranschluss

**Wenige Wohnungen werden anstelle eines Backofens mit einer Mikrowelle und einem 2-Platten-Ceranfeld ausgestattet. Diese sind in der Verfügbarkeitsliste gekennzeichnet.*

**Nachhaltiges Energiekonzept**

Die Wiener Stadtoase überzeugt mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept, das

vollständig auf fossile Energieträger verzichtet. Geothermie mittels Tiefensonden, energieeffiziente Wärmepumpen sowie eine Betonkernaktivierung zum Heizen und Kühlen sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung erhöht zusätzlich den Wohnkomfort und die Energieeffizienz.

Ergänzt wird das System durch die Nutzung der Abwärme des im Gebäude befindlichen Supermarkts sowie durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Hochwertige Bauweise und umfassende Begrünungsmaßnahmen tragen darüber hinaus zu einem angenehmen Mikroklima und einer nachhaltigen Energieversorgung bei.

**Highlights des Energiekonzepts:**

- Heizung und Warmwasser mittels Geothermie (Tiefensonden) und Wärmepumpe
- Betonkernaktivierung zum energieeffizienten Heizen und Kühlen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Fassadenbegrünung sowie begrünter Innenhof

Durch den konsequenten Einsatz erneuerbarer Energien wird der CO2-Fußabdruck des Gebäudes deutlich reduziert. Das Niedrigtemperatursystem bietet zudem eine hohe Zukunftssicherheit und Flexibilität hinsichtlich künftiger Energieversorgungssysteme. Für das Gebäude wird eine DGNB Gold-Zertifizierung angestrebt.

**Leben im 15. Bezirk**

Die Wiener Stadtoase verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität. Das charmante Grätzel rund um die Reindorfgasse begeistert mit gemütlichen Cafés, individuellen Geschäften, Ateliers und vielfältiger Gastronomie. Die Mariahilfer Straße sowie das Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Familien profitieren von zahlreichen Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Volks- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung.

**Optimale Verkehrsanbindung**

Die ausgezeichnete Lage ermöglicht kurze Wege innerhalb Wiens:

- Westbahnhof mit U3, U6 sowie zahlreichen S-Bahn-Linien
- Straßenbahnlinien 52 und 60
- Buslinien 12A und 57A

**Mietdetails**

- Bezugsfertig ab 15.10.2026
- Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
- Nebenkosten:  3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Die Kosten für Heizung, Strom und Warmwasser nach Verbrauch verrechnet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 156,– brutto pro Monat angemietet werden.

**Ein Zuhause mit Zukunft**

Die Wiener Stadtoase vereint nachhaltige Gebäudetechnik, hochwertige Ausstattung und urbanes Wohnen zu einem zukunftsweisenden Wohnprojekt. Sie ist die ideale Wahl für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen verbinden möchten.

Das Projekt befindet sich derzeit in Bau. Besichtigungen einer Musterwohnung sind zu den von

der Baustellenleitung vorgegebenen Terminen möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.