Provisionsfrei: Traumhafter 96m² DG-Erstbezug im topsanierten Altbau - 1100 Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 7933

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,75 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.988,67 €
Kaltmiete (netto)	1.568,50 €
Kaltmiete	1.807,88 €
Betriebskosten:	210,65 €
USt.:	180,79 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

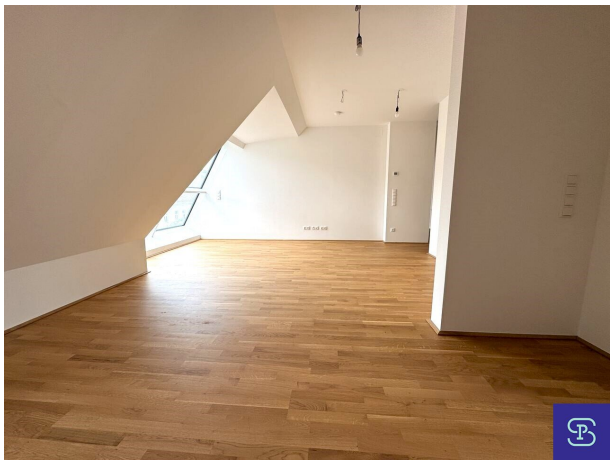
Sitarz & Partner Immobilien GmbH







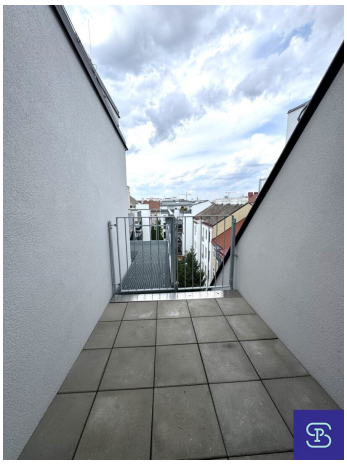






















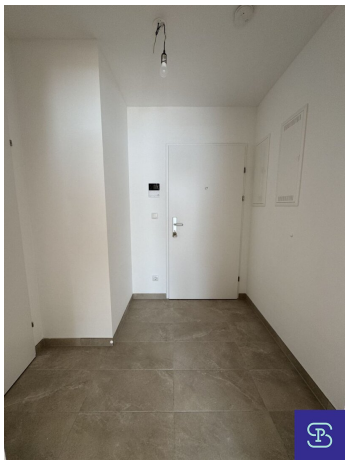






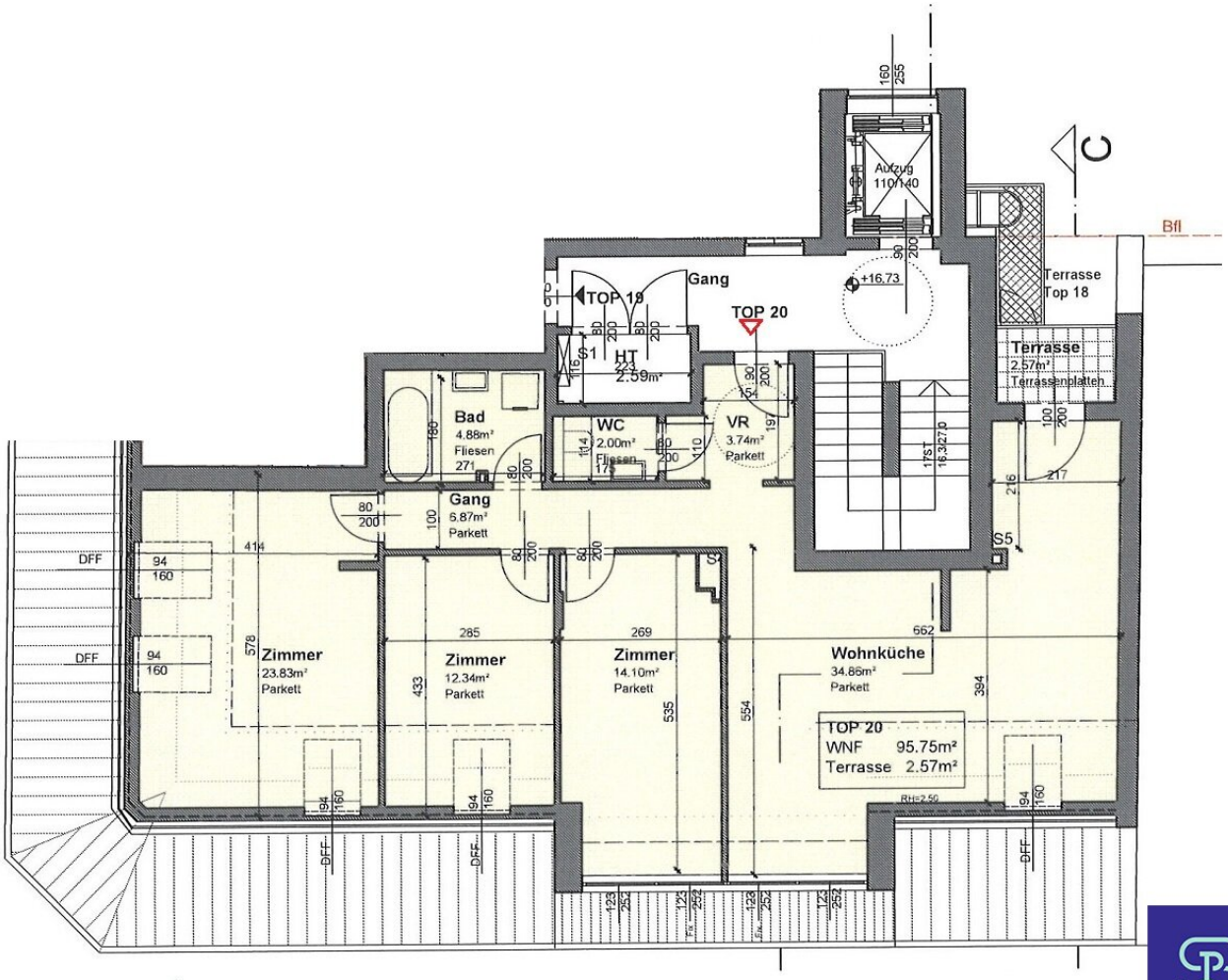











Aufzug
110/140
C
Bfl
Gang
TOP 19
TOP 20
+16.73
Terrasse
Top 18
Terrasse
2.57m²
Terrassenplatten
S1
HT
2.59m²
Bad
4.88m²
Fliesen
WC
2.00m²
Fliesen
VR
3.74m²
Parkett
Gang
6.87m²
Parkett
S5
DFF
Zimmer
23.83m²
Parkett
Zimmer
12.34m²
Parkett
Zimmer
14.10m²
Parkett
Wohnküche
34.86m²
Parkett
TOP 20
WNF 95.75m²
Terrasse 2.57m²

Objektbeschreibung

Wunderschöner 96m² Erstbezug mit 4 Zimmern und Einbauküche!

In diesem soeben aufwendig generalsanierten Altbau in der Neilreichgasse gelangt die hier angebotene Wohnung zur Vermietung. Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (5. Liftstock), ist süd-, west- und nordseitig ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 3 Zimmern, Vorraum, Badezimmer, WC sowie ca. 2,6m² Terrasse.

Ausstattung: DG-Ausbau Bj. 2026 im generalsanierten Altbau mit Klima-Vorbereitung, Fußbodenheizung (Wärmepumpe mit Kühlfunktion), Einbauküche mit Geräten, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektrischer Beschattung, geschmackvolles Fliesenbad mit Badewanne, separates WC mit Handwaschbecken, Parkettböden, Lift, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Zentrale Lage auf Höhe der Quellenstraße mit ausgezeichneter Infrastruktur durch zahlreiche Geschäfte und Gastronomieangebote in unmittelbarer Nähe. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die U1, den Straßenbahnlinien O, 6, 11 und Autobus 7A und 14A.

Bitte beachten Sie auch weitere Erstbezüge von 50m² - 96m² in diesem Projekt auf unserer Homepage www.sitarz.at

Die Wohnung wird ab 1.10.2026 in befristeter Hauptmiete (10 Jahre) vermietet!

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.998,67

(HMZ € 1.506,- + IM € 62,50 + Bk € 210,65 + Lift € 28,73 + 10% USt. € 180,79)

zuzüglich Heizung/Warmwasser € 149,86

Kaution € 10.700,-

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender

Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.

Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% USt.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap