

**Koffer packen & einziehen – Ihr Rundum-Sorglos-Paket:
Erstbezug, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen,
stilvoller Möblierung & moderner Haustechnik**



Objektnummer: 299767

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

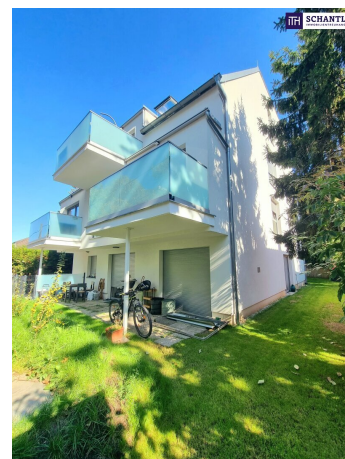
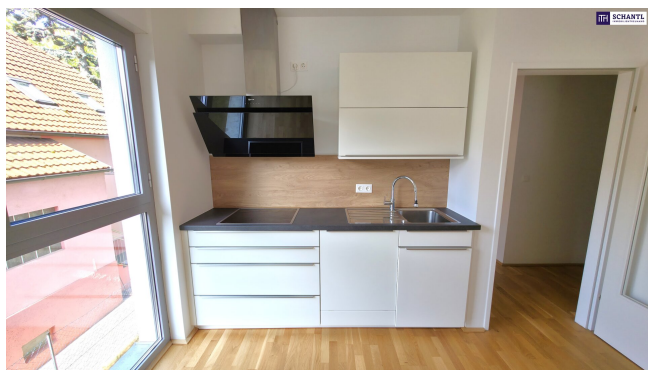
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Absbergggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,12 m ²
Nutzfläche:	70,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,54
Gesamtmiete	1.396,00 €
Kaltmiete (netto)	1.070,91 €
Kaltmiete	1.269,09 €
Betriebskosten:	198,18 €
USt.:	126,91 €
Provisionsangabe:	

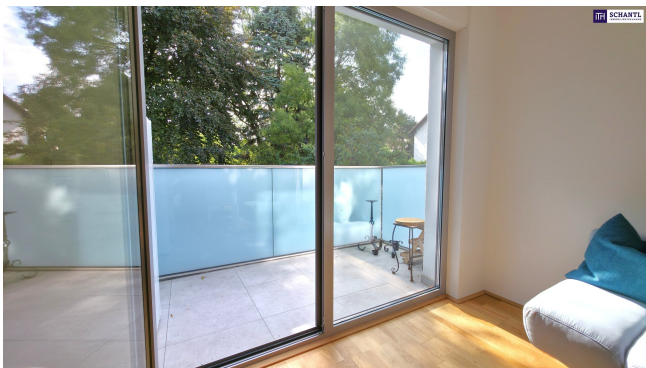
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







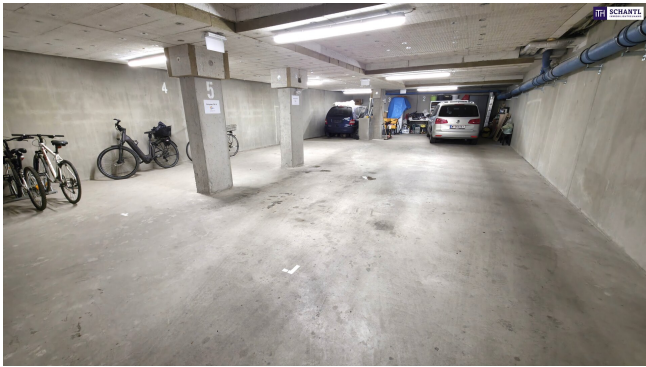












AC&DC Bauträger

Absberggasse 41

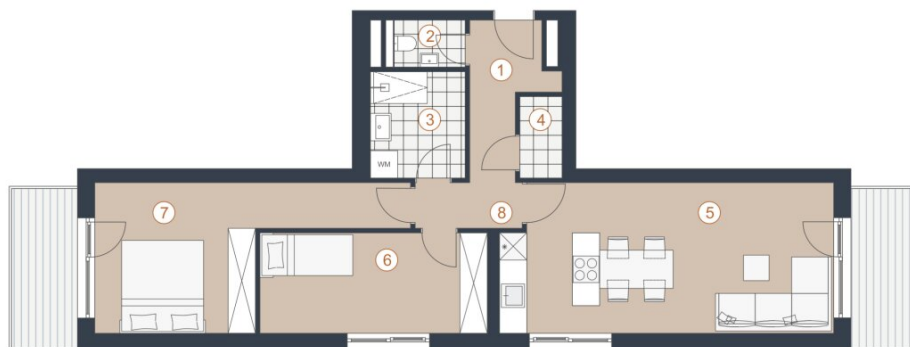
1100 Wien

Top 4 • 1. Obergeschoß

Wohnfläche	65,12 m²
Balkon 1	5,05 m²
Balkon 2	5,04 m²

1 Vorraum	2,71 m ²
2 WC	1,55 m ²
3 Bad	4,86 m ²
4 Abstellraum	1,57 m ²
5 Wohnküche	23,97 m ²
6 Schlafzimmer	11,00 m ²
7 Schlafzimmer	15,17 m ²
8 Flur	4,29 m ²

Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: März 2023

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen

Diese hochwertig ausgestattete **Neubauwohnung im Erstbezug** bietet auf rund **65 m² Wohnfläche** modernen Wohnkomfort, eine stilvolle Möblierung und gleich **zwei Balkone** mit insgesamt rund **10 m² Außenfläche**.

Das Besondere: Die Wohnung wird als echtes **Rundum-sorglos-Paket** vermietet. Moderne Küche, ausgewählte Möbel, Waschmaschine, Garagenstellplatz und sogar die **kostenfreie Nutzung eines KTM-Elektrofahrrads** sind bereits vorhanden.

Koffer packen, einziehen und vom ersten Tag an wohlfühlen!

Wohnen mit zwei Balkonen

Der helle Wohnbereich wird durch **bodentiefe, dreifach verglaste Fenster** mit viel Tageslicht versorgt. Eine **elektrische Außenbeschattung** sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**: Einer ist zum ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet und bietet einen entspannten Rückzugsort im Freien. Der zweite Balkon orientiert sich zur Absberggasse. Gemeinsam stehen rund **10 m² Außenfläche** zur Verfügung.

Der Wohnbereich ist bereits geschmackvoll eingerichtet und verfügt unter anderem über:

- eine **moderne Küchenzeile inkl. Neff Geräten**
- einen großzügigen **Holzesstisch + Stühle + Sitzbank**
- eine gemütliche **Couch** + Wandverbau

Die Einrichtung schafft eine angenehme Verbindung aus zeitgemäßem Design, Funktionalität und Wohnlichkeit - *Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit Einrichtungsgegenstände noch zu ändern*

Zwei Schlafzimmer & durchdachte Stauraumlösungen

Die Wohnung verfügt über **zwei separate Schlafzimmer** und eignet sich damit hervorragend für Paare, eine kleine Familie oder Personen mit zusätzlichem Bedarf an Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Eines der Schlafzimmer ist bereits **vollständig möbliert** und mit **Bett, Kleiderschrank und Regal** ausgestattet.

Auch im zweiten Schlafzimmer wurde an praktischen Stauraum gedacht: Hier befindet sich ein **neuer Einbaukasten**, der sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept einfügt.

Modernes Badezimmer

Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional und ist ausgestattet mit:

- Dusche
- neuem Waschtisch
- Waschmaschine
- Stauraum

Ein **Spiegelschrank** sowie eine **Duschverglasung** werden noch ergänzt und vervollständigen die Ausstattung.

Zeitgemäße Haustechnik

Auch technisch entspricht die Wohnung modernen Wohnansprüchen. Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe und komfortabler Fußbodenheizung**.

Die **dreifach verglasten, bodentiefen Fenster** tragen zu einem angenehmen Raumklima bei und sind mit einer **elektrischen Außenbeschattung** ausgestattet.

Garage, Keller & KTM-Elektrofahrrad inklusive

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **Garagenstellplatz** – ein besonders praktischer Vorteil im urbanen Alltag.

Ein außergewöhnliches Extra ist die **kostenfreie Nutzung eines KTM-Elektrofahrrads**. Damit lassen sich kurze Wege, Einkäufe oder Ausflüge bequem und umweltfreundlich erledigen.

Mietkonditionen & laufende Kosten

Bruttomiete: € 1.396,– / Monat

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: befristet auf 10 Jahre

Zusätzlich zur Bruttomiete fallen laut aktueller Vorschreibung folgende verbrauchsabhängige Kosten an:

Heizung/Wasser (ISTA): derzeit € 94,29 / Monat

Strom (Wien Energie): derzeit € 58,80 / Monat

Die aktuellen Vorschreibungen für Heizung/Wasser und Strom ergeben somit zusammen **€ 153,09 pro Monat**.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung

Diese Wohnung richtet sich an alle, die einen modernen Erstbezug suchen, ohne sich um die zeit- und kostenintensive Einrichtung einer neuen Wohnung kümmern zu müssen.

Hochwertig ausgestattet, stilvoll möbliert und sofort bezugsbereit – ein echtes Rundum-sorglos-Paket mitten in Wien.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap