# Provisionsfrei: Traumhafter 85m² Erstbezug mit 4 Zimmern und Einbauküche - 1100 Wien



Wohnzimmer

## Objektnummer: 7941

## Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 84,84 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,50 m² |
| **Gesamtmiete** | 1.724,37 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.355,50 € |
| **Kaltmiete** | 1.567,60 € |
| **Betriebskosten:** | 186,65 € |
| **USt.:** | 156,77 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

















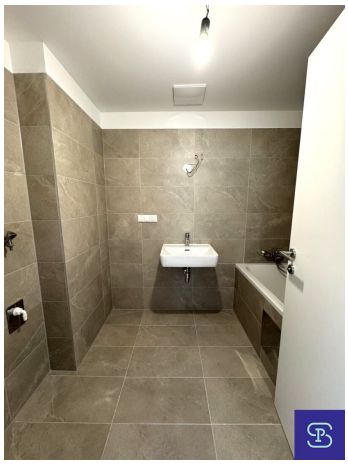






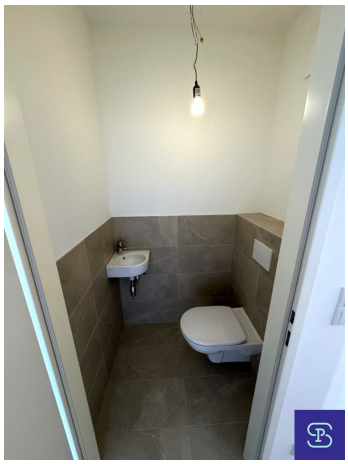


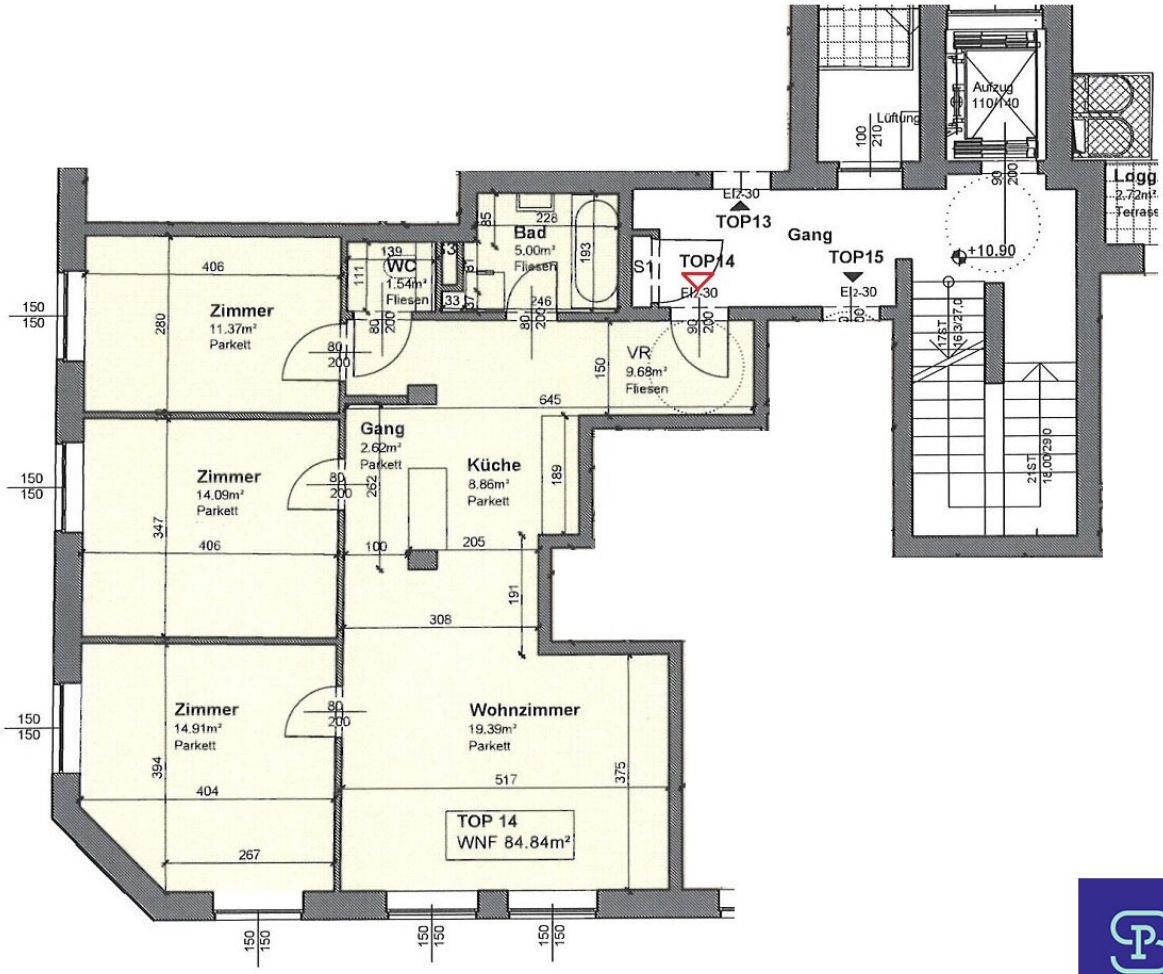











Zimmer
11.37m²
Parkett
WC
1.54m²
Fliesen
Bad
5.00m²
Fliesen
TOP13
Gang
TOP14
TOP15
EI2-30
+10.90
Aufzug
110/140
Lüftung
Lagg
2.72m²
Terrass
VR
9.68m²
Fliesen
Gang
2.62m²
Parkett
Küche
8.86m²
Parkett
Zimmer
14.09m²
Parkett
Zimmer
14.91m²
Parkett
Wohnzimmer
19.39m²
Parkett
TOP 14
WNF 84.84m²

# Objektbeschreibung

**Wunderschöner 85m² 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 3. Liftstock, ist süd- und westseitig ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 3 Zimmern, Vorraum, Badezimmer und WC.

**Ausstattung:** Neubau-Aufstockung im generalsanierten Altbau mit 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. € 1.724,37**

(HMZ € 1.273,- + IM € 82,50 + Bk € 186,65 + Lift € 25,45 + 10% USt. € 156,77)

**zuzüglich Heizung/Warmwasser € 132,77**

Kaution € 9.300,-

**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