

*****AB DEZEMBER 2026*** Balkonparadies ? moderne
3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Breitenlee**



Objektnummer: 5387/8965

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.002,81 €
Kaltmiete	1.157,66 €
Betriebskosten:	132,73 €
Heizkosten:	106,19 €
USt.:	135,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Weronika Grobelna

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/
1010 Wien

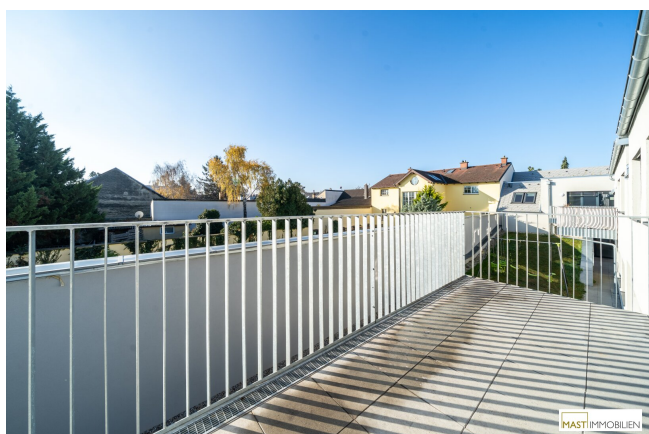
T +43 664 387 66 65

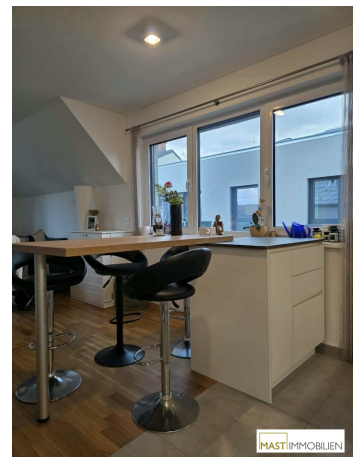
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

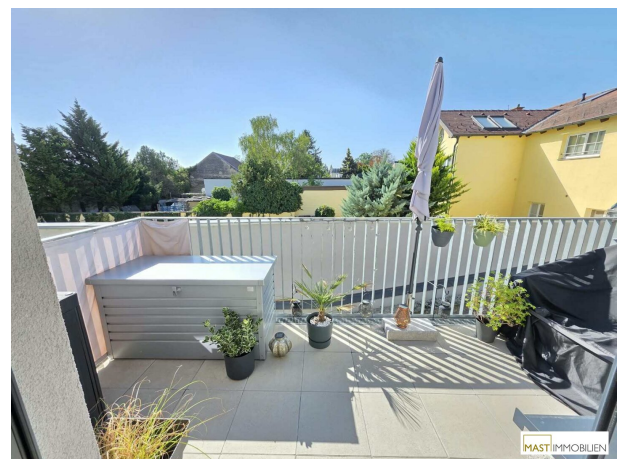


termin zur











:9,40m

Geländer H=100cm

BALKON
8.74m²
Stein

470

195

170
140

170
140

85
140

FPH 90

FPH 90

FPH 90

255

327

342

415

415

476

486

ZIMMER
10.58m²
Parkett

ZIMMER
14.82m²
Parkett

TÜR 22
72,82m²

WOHNRAUM
30.24m²
Parkett

S-Vert.
HZ-Vert.

VR
6.82m²
Fliesen

BAD
6.66m²
Fliesen

WC
1.76m²
Fliesen

AR
1.94m²
Fliesen

FPH 90

25
14

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Projektbeschreibung:

In der Breitenleer Straße 256 im charmanten Ortskern von Breitenlee gibt es insgesamt 42 freifinanzierte Mietwohnungen, die zur Vermietung angeboten werden. Die Wohnungen sind in Größen von ca. 39 m² bis ca. 90 m² verfügbar und bieten eine Vielzahl privater Außenbereiche wie Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – passend für verschiedene Wohnbedürfnisse und Komfortansprüche.

Highlights der Liegenschaft:

- Hochwertige Komplettküchen für ein komfortables Kocherlebnis
- Elektrische Außenbeschattung für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre
- Fußbodenheizung und effiziente Fernwärme für nachhaltige Energienutzung

Tiefgaragenplätze sind vorhanden und können für EUR 102,67 angemietet werden. **Die Tiefgarage ist derweil voll belegt.**

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Breitenlee, im 22. Wiener Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und Anbindung: Die zentrale Lage in Breitenlee verbindet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Mietwohnungen in Breitenlee bieten einen modernen und komfortablen Lebensstil, der die Nähe zur Natur und die Vorteile der Stadt vereint – perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität und eine optimale Wohnumgebung legen.

Details zur Wohnung Top 22

Diese attraktive und großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und

verfügt über eine **Wohnfläche von 72,82 m²**. Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz für Paare, Familien oder alle, die sich ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste wünschen.

Raumaufteilung

- Vorraum: **6,82 m²**
- Badezimmer: **6,66 m²**
- Toilette separat: **1,76 m²**
- Abstellraum: **1,94 m²**
- Wohnzimmer: **30,24 m²**
- Schlafzimmer 1: **14,82 m²**
- Schlafzimmer 2: **10,58 m²**
- Balkon: **8,74 m²**

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Der **8,74 m² große Balkon** erweitert den Wohnraum und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Ablöse für Küche und Badezimmer

- **Kücheninsel:** € 700,– (Bar, Stauraummöglichkeiten + Hocker)
- **Badezimmermöbel:** optional € 3.650,– (Fixpreis, **Ob die Badezimmermöbel in der Wohnung verbleiben, wird derzeit noch geklärt**)

Besichtigung

Besichtigungen sind ab dem 01.11.2026 möglich.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen die Wohnung vor Ort.

Voraussetzungen für die Anmietung

Für die Prüfung einer Anmietung bitten wir um folgende Unterlagen bzw. Nachweise:

- **Gültiges Arbeitsverhältnis in Österreich**
- **Haushaltsnettoeinkommen von mindestens € 3.500,- monatlich** (ca. das 2,5-Fache der Monatsmiete)
- **Ausweiskopie**
- **Meldezettel**
- **Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate**

Haustiere willkommen ?

Auch Ihre vierbeinigen Familienmitglieder dürfen sich hier zu Hause fühlen – Haustiere sind herzlich willkommen!

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

Überzeugen Sie sich selbst von der Attraktivität dieser Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap