Erstbezug: Helle Dachgeschosswohnung mit City-Life und Ruhe Ideal für Singles und Berufstätige



Objektnummer: 7939/2300163578

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grieshofgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,06 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.243,28 €
Kaltmiete (netto)	927,37 €
Kaltmiete	1.044,54 €
Betriebskosten:	117,17 €
Heizkosten:	78,57 €
USt.:	120,17 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Svetlana Knoll

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410017

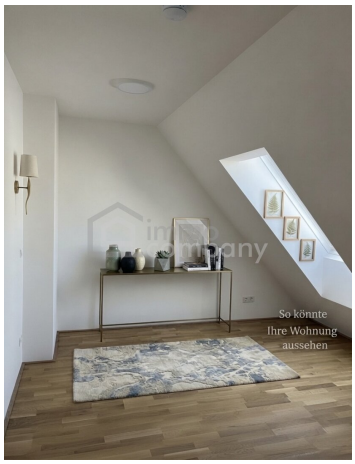
Gerne stehe ich Ihnen gstermin zur Verfügung.










So könnte
Ihre Wohnung
aussehen

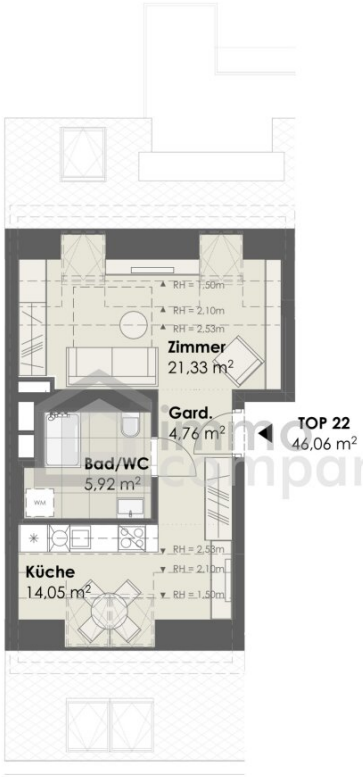

Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

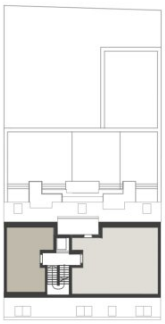
GRIESHOFGASSE 8

TOP 22
2. Dachgeschoß

Wohnfläche 46,06 m²

Stand März 2026





Grieshofgasse

Alle Wohnungen sind barrierefrei bzw. können ohne erheblichen Aufwand und mit einfachen baulichen Maßnahmen angepasst werden. Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bautechnisch, bzw. baurechtlich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

M 1:100 (A4)

0 1 2 3 m

SCHWARZWEISS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 12. Wiener Gemeindebezirk! Diese moderne Erstbezugswohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und bietet auf rund 84,66 m² einen durchdacht gestalteten Rückzugsort für alle, die urbanes Leben und private Freiräume schätzen.

Dank des Neubaustandards präsentiert sich die Wohnung modern und gepflegt. Als Erstbezug können Sie die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und sich vom ersten Tag an über ein frisches, zeitgemäßes Wohngefühl freuen.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer/ Kinderzimmer

Ausstattung:

- Einbauküche und Badezimmer

Extras:

- Optional kann ein Garagenstellplatz im Haus angemietet werden

Besonderheiten

- Erstbezug im hochwertigen Neubau
- Dachgeschosswohnung, barrierefrei mit dem Lift erreichbar
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Fahrradraum und eigenes Kellerabteil im Haus

Sonstiges / Kosten

* Befristung: 10 Jahre

* Fernwärme-Akonto: derzeit € 170,39 pro Monat

* Kaution: 3 Monatsmieten

Kostenaufstellung:

Nettomiete:	€ 927,37
BK:	€ 117,18
USt:	€ 92,74
Gesamt:	**€ 1020,11**
HK Akonto inkl. USt	€ 78,57

Miete Gesamt € 1243,29 inkl. BK, HK-Akonto und UST

Die Wohnung befindet sich in der 2.Dachgeschoss eines Neubaus und ist bequem per Personenaufzug erreichbar. Der helle Wohnbereich mit offener Küche schafft eine angenehme, großzügige Atmosphäre und nutzt die vorhandene Fläche besonders effizient. Die Einbauküche ist bereits integriert und macht den Einzug unkompliziert. Deckenleuchten, Klimaanlage und Fernwärme sorgen für zusätzlichen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse.

Entdecken Sie urbanen Wohnkomfort in Wien-Meidling – und gestalten Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt ganz nach Ihren Wünschen.

Für eine persönliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap