Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug mit Terrasse



Objektnummer: 7311/846

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,74 m²
Nutzfläche:	53,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.705,01 €
Kaltmiete (netto)	1.343,50 €
Kaltmiete	1.550,01 €
Betriebskosten:	206,51 €
USt.:	155,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Dipl. - Ing. Nele Herrmann

Yellowbird Immobilienmakler GmbH











Top 35

2 Zimmer · 2. Dachgeschoß

WOHNFLÄCHE

53,74 m²

Vorraum	2,70 m²
Wohnküche	29,02 m²
Zimmer	16,36 m²
Dusche / WC	4,29 m²
Abstellraum	1,37 m²
Wohnfläche gesamt	**53,74 m²**



Löhrgasse 11, 1150 Wien

Flächen laut Ausführungsplan, Stand 23.07.2026.
Planänderungen vorbehalten. Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag, nicht Teil des Mietgegenstandes.

YELLOW BIRD IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig errichtete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** befindet sich im **2. Dachgeschoss** eines **gepflegten Eckhauses** in **unweit vom Wiener Westbahnhof**. Sie überzeugt durch ihre **luxuriöse Ausstattung**, **große Fensterflächen** sowie der **großzügigen Terrasse** mit **Fernblick über Wien**.

Die Wohnung wird **befristet auf 5 Jahre** vermietet und ist **ab dem 01.02.2027 bezugsbereit**.

HIGHLIGHTS:

- Hochwertig ausgestattet
- Seitengasse unweit vom Westbahnhof
- Offene, zeitlose Wohnküche
- Separater Abstellraum
- Ausrichtung: O/W
- Kellerabteil vorhanden
- Bezugsfertig ab 01.02.2027
- Öffentliche Verkehrsmitel: Straßenbahn 6, 9, 18 & 49; U3 und U6-Station (Westbahnhof); sämtliche S-Bahnen Richtung Westen
- Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- Stockwerk: 2.DG

- Baujahr: 2026
- Beziehbar: 01.02.2026
- Wohnfläche: 53,74 m²
- Zimmer: 2
- Möbliert: Küche und Bad
- Waschmaschinenanschluss: Ja im Abstellraum
- TV/Internet: Ja
- Badezimmer: 1 (Dusche und Waschtisch)
- Toilette: 1
- Heizung: Fernwärme (Fußbodenheizung)
- Kellerabteil: Ja
- Küche: Ja
- Infrastruktur: Westbahnhof
- HWB: 26,3

- Klasse: B

KOSTEN:

- BRUTTOMIETE: € 1.705,01
- BETRIEBSKOSTEN inkl. USt. (inkl. Lift): € 227,16
- KAUTION: 3 BMM
- Die Kosten für die Mietvertragserrichtung betragen einmalig 300 € und sind vom Mieter zu tragen.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap