ERSTBEZUG ZUR MIETE IN 1220 WIEN – 2 ZIMMER, 2 TERRASSEN & OPTION AUF 4 ZIMMER



1. Terrasse

Objektnummer: 1633/635

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	1.550,01 €
Kaltmiete (netto)	1.208,45 €
Kaltmiete	1.349,05 €
Betriebskosten:	140,60 €
Heizkosten:	55,04 €
USt.:	145,92 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

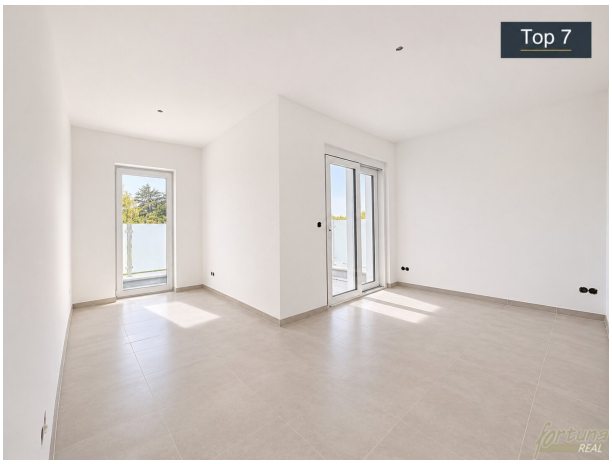


Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10


Top 7


Top 7


Top 7

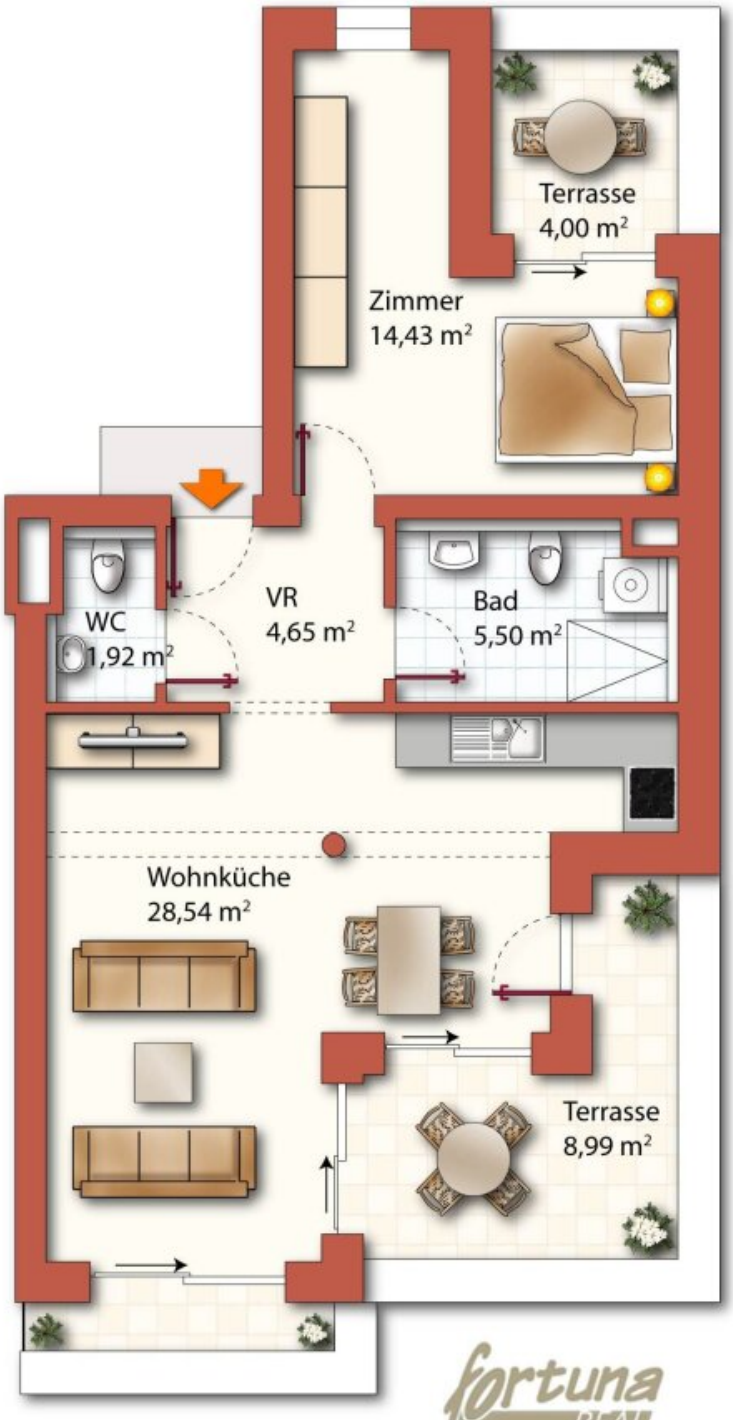






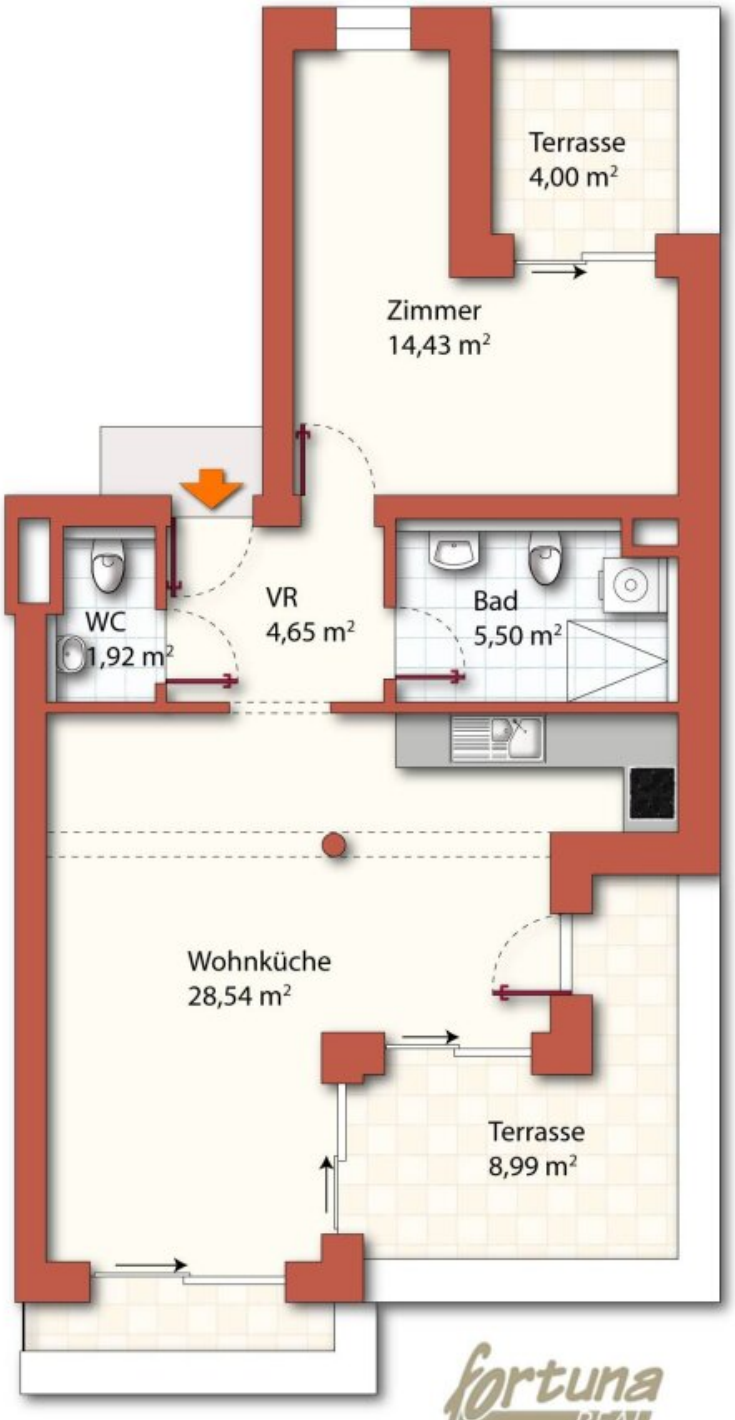






fortuna REAL

fortuna REAL


Terrasse
4,00 m²
Zimmer
14,43 m²
VR
4,65 m²
WC
1,92 m²
Bad
5,50 m²
Wohnküche
28,54 m²
Terrasse
8,99 m²

Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Mietwohnung im obersten Geschoss – optional mit Top 6 zu einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung erweiterbar

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Mietwohnung befindet sich im zweiten und zugleich obersten Wohngeschoss eines modernen Neubaus mit nur sieben Wohneinheiten. Auf ca. 55,04 m² verbindet sie einen durchdachten Grundriss mit zwei Terrassen, großzügigen Fensterflächen und zeitgemäßem Wohnkomfort. Dank der geraden Wände ohne Dachschrägen lassen sich die Räume flexibel und optimal möblieren.

Offener Wohnbereich mit Terrasse: Den Mittelpunkt bildet die ca. 28,54 m² große Wohnküche mit offenem Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die hochwertige Markeneinbauküche ist bereits vorgesehen. Von hier gelangt man auf die ca. 8,99 m² große Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Schlafzimmer mit eigener Terrasse: Das separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 14,43 m² bietet Platz für ein Doppelbett und ausreichend Stauraum. Ein besonderer Vorzug ist die direkt angeschlossene zweite Terrasse mit ca. 4,00 m². Insgesamt verfügt die Wohnung damit über ca. 12,99 m² ausgewiesene Terrassenflächen.

Ausstattung und Komfort: Das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und WC wird durch ein zusätzliches, separat begehbares Gäste-WC ergänzt. Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Klimaanlage, Videogegensprechanlage, Lift und ein zugeordnetes Kellerabteil sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Außen- und Tiefgaragenstellplätze können nach Verfügbarkeit gesondert angemietet werden.

Die besondere Option: aus zwei Wohnungen wird ein großzügiges Zuhause: Wer mehr Platz benötigt, findet hier eine interessante Perspektive: Top 7 könnte mit der unmittelbar angrenzenden Top 6 verbunden werden. Die beiden Wohnungen verfügen laut den vorliegenden Grundrissen gemeinsam über ca. 109,59 m² Raumflächen und ca. 26,00 m² ausgewiesene Terrassenflächen. Denkbar wäre eine großzügige 4-Zimmer-Lösung – etwa mit zusätzlichen Schlafzimmern, Arbeits- oder Gästezimmern. Auch eine alternative Nutzung der zweiten Küchenfläche

kann im Zuge einer individuellen Planung geprüft werden.

Die Highlights

- Erstbezug im obersten Wohngeschoss – ohne Dachschrägen
- Ca. 55,04 m² Raumflächen, 2 Zimmer und
- 2 Terrassen mit insgesamt ca. 12,99 m²
- Hochwertige Markeneinbauküche und offen gestalteter Wohnbereich
- Badezimmer mit WC sowie
- zusätzliches separates Gäste-WC
- Modernste Gebäudetechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage
- Videogegensprechanlage
- Lift
- Kellerabteil
- **Optionale Verbindung mit Top 6 zu ca. 109,59 m² und einer möglichen 4-Zimmer-Aufteilung**
- Außenstellplatz oder Tiefgaragenplatz nach Verfügbarkeit
- beziehbar ab Dezember 2026

Raumaufteilung laut Grundriss:

Wohnküche	28,54 m²
Schlafzimmer	14,43 m²
Bad	5,50 m²
Separates WC	1,92 m²
Vorraum	4,65 m²
Summe der ausgewiesenen Raumflächen	**55,04 m²**
Terrasse beim Wohnbereich	8,99 m²
Terrasse beim Schlafzimmer	4,00 m²

Terrassen insgesamt (zusätzlich)	12,99 m²

Ruhig wohnen zwischen Stadt und Natur: Das Neubauprojekt liegt in einer angenehm ruhigen, grünen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk. Das beliebte Mühlwasser befindet sich in fußläufiger Nähe und bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren und Erholen. Busverbindungen erschließen das Wohngebiet und ermöglichen die Weiterfahrt zu Stationen der U-Bahn-Linie U2. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im gut erreichbaren Umfeld vorhanden.

Mietkonditionen

Hauptmietzins inkl. 10 % USt	**1.329,29 €**
Betriebskosten-Akonto inkl. 10 % USt	154,66 €
Heizungs-/Warmwasser-Akonto inkl. 20 % USt	66,05 €
Monatliche Gesamtbelastung	**1.550,00 €**
Kaution – 3 Bruttomonatsbeträge	4.650,00 €

Außenstellplatz optional	90,00 € brutto/Monat
Tiefgaragenplatz optional	120,00 € brutto/Monat
Mietdauer	5 Jahre befristet
Maklerprovision für Mieter	**provisionsfrei für den Mieter**

Die **monatliche Gesamtbelastung für die TOP 7** von **1.550,00 €** umfasst den Hauptmietzins, das Betriebskosten-Akonto sowie das Akonto für Heizung und Warmwasser. Haushaltsstrom und ein optionaler Stellplatz werden gesondert verrechnet.

*Die steuerliche Behandlung des Heizungs-/Warmwasser-Akontos richtet sich nach der tatsächlichen Abrechnung. Außenstellplatz 90,00 € brutto/Monat, Tiefgaragenstellplatz 120,00 € brutto/Monat - jeweils nach Verfügbarkeit.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten = 4.650,00 € ohne optionalen Stellplatz. Mietdauer: 5 Jahre befristet.

Provisionsfrei für den Mieter!

Entdecken Sie Ihre Möglichkeiten: Ob als eigenständiges Zuhause mit zwei Terrassen oder als Ausgangspunkt für eine großzügigere Wohnlösung: Top 7 bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Gerne informieren wir

Sie persönlich über die Wohnung und die Voraussetzungen einer möglichen Verbindung mit Top 6.

Hinweis: *Fotos bzw. Visualisierungen können digital oder mittels KI möbliert bzw. gestaged worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand, die finalen Planunterlagen und die Vertragsunterlagen. Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. den vorliegenden Unterlagen; Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap