Erstbezug-Studio mit Balkon direkt an der U2



Objektnummer: 28506

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Weigel-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,91 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	842,61 €
Kaltmiete (netto)	760,00 €
Kaltmiete	835,10 €
Betriebskosten:	75,10 €
USt.:	7,51 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher






Küche
wird
bald montiert





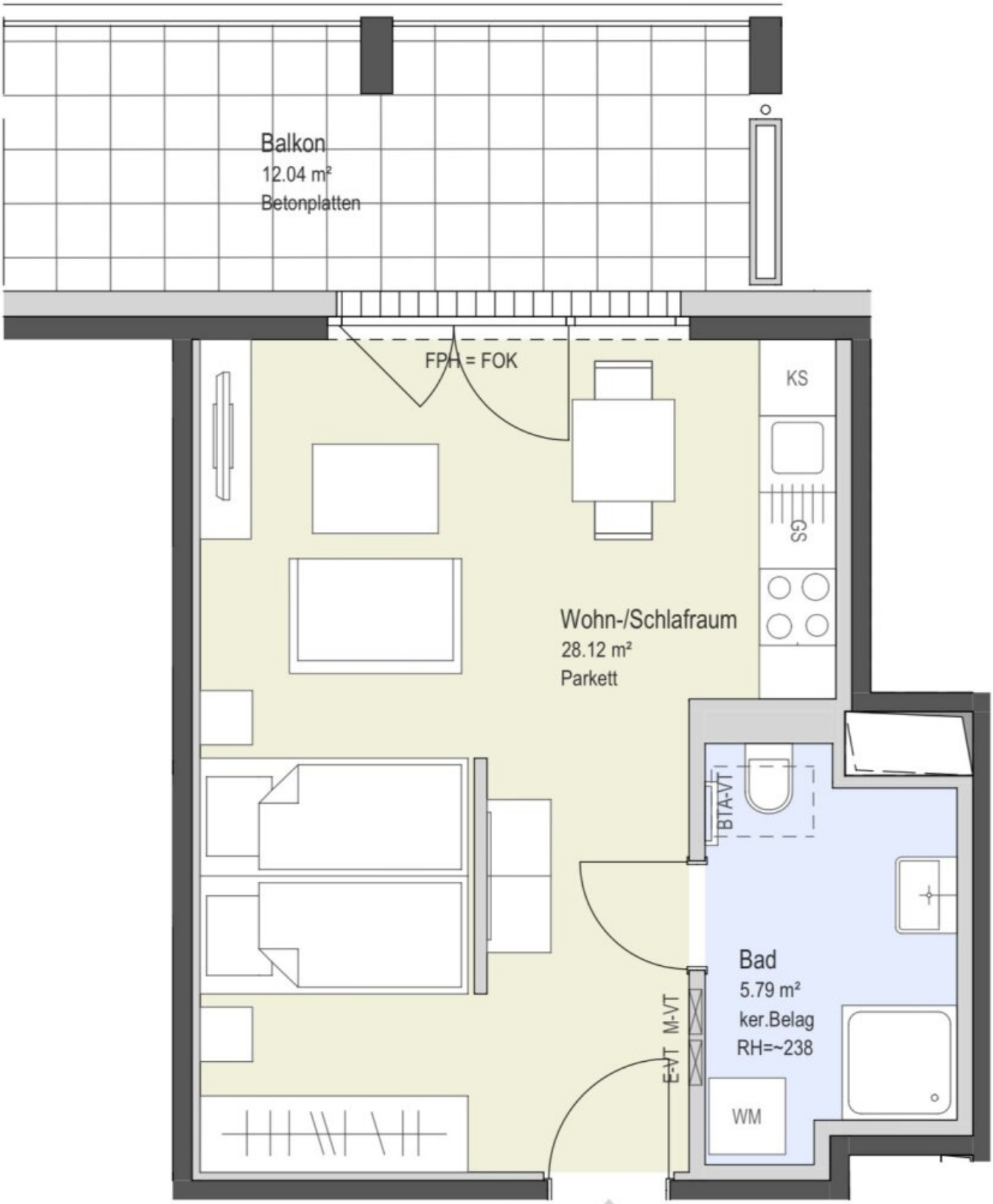




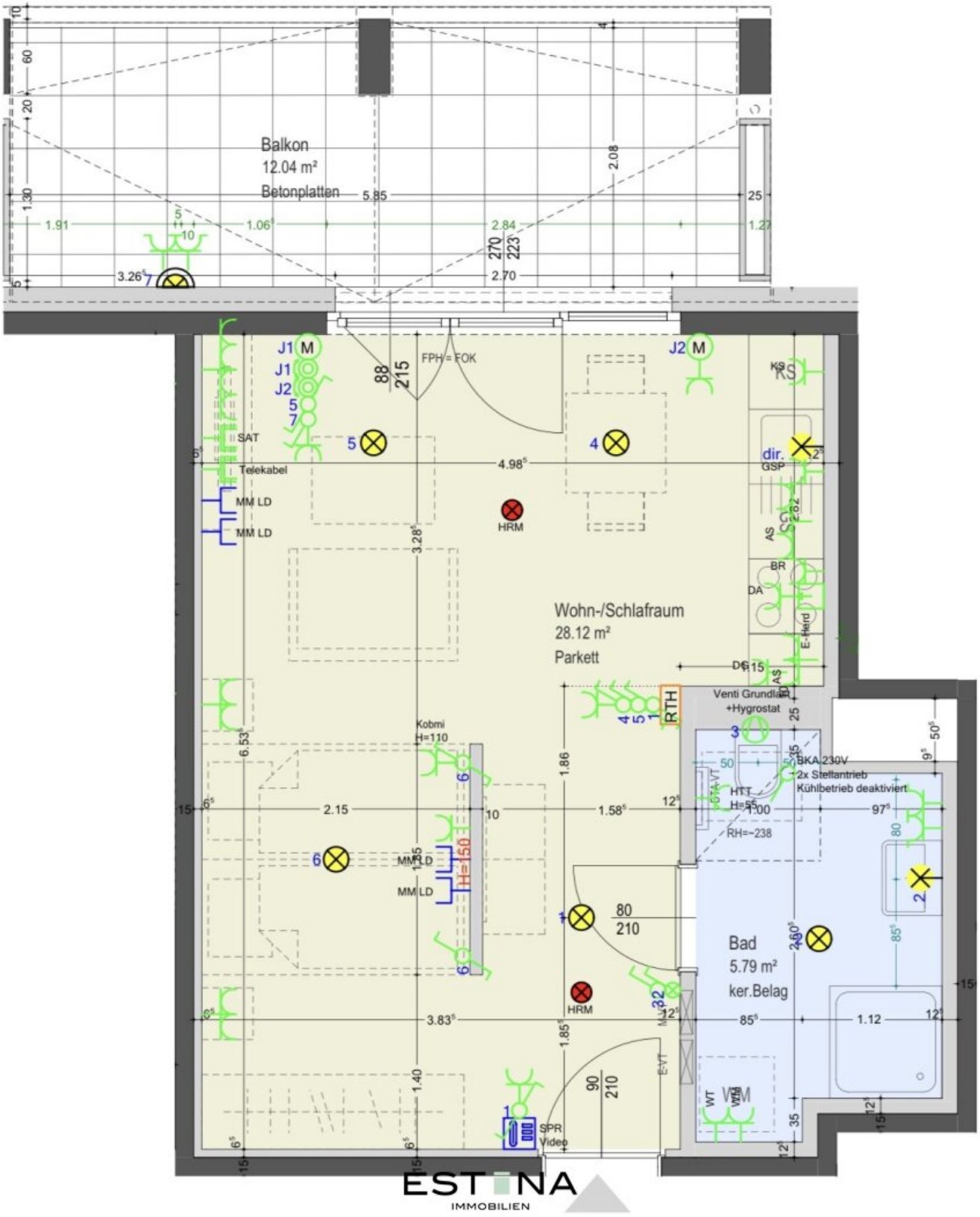





ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN



ESTONA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Modernes Raumwunder mit großem Balkon, Fitness, Sauna & Co-Working – direkt an der
Urbanes Wohnen trifft Nachhaltigkeit! Im autofreien Stadtquartier „Oberes Hausfeld“, direkt am Albert-Schultz-Park, überzeugt diese ca. 34 m² große Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Balkon und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude ist nach **klimaaktiv Gold** zertifiziert – ideal für Singles, Studierende und Berufstätige.

Aufteilung

- Wohn-/Schlafbereich

- Küchenbereich mit neuer Einbauküche (wird eingebaut)

- Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

- Großzügiger Balkon mit Wasseranschluss

- Kellerabteil

Ausstattung

- Nachhaltige Heizung und sommerliche Temperierung mittels Bauteilaktivierung

- Hochwertiger Eichen-Echtholzparkett

- 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster

- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz

- Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten

- Video-Gegensprechanlage und Sicherheitstüre

- Hauseigene Photovoltaikanlage

Highlights der Wohnanlage

- Co-Working-Plätze mit Küche

- Buchbarer Fitnessbereich

- Sauna

- Buchbarer Gemeinschaftsraum mit Teeküche

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

- Optionaler PKW-Stellplatz

Lage & Infrastruktur

Der Albert-Schultz-Park direkt vor der Haustüre, begrünte Innenhöfe und nahegelegene Erholungsgebiete bieten einen idealen Ausgleich zum Stadtleben. Supermarkt, Bäckereien, Ärzte und weitere Nahversorger befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Öffentliche Anbindung: U2 direkt vor der Haustüre

Seestadt Aspern: ca. 3 Min.

Praterstern / WU Wien: ca. 15 Min.

Schottentor / Universität Wien: ca. 22 Min.

Hauptbahnhof: ca. 25 Min.

Kosten

Hauptmietzins netto: € 760,00

Betriebskosten netto: € 75,10

USt. auf Betriebskosten: € 7,51

Bruttomiete: € 842,61

Heizung, Warmwasser & Temperierung (Akonto): € 41,51

Monatliche Gesamtmiete inkl. Energieakonto: € 884,12

Kaution: € 2.760,00

Optionaler PKW-Stellplatz: € 100,00/Monat

Die Energieabrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichem Verbrauch.

Kontakt

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08.**

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