

**NEUBAUPROJEKT HERNALS - BEZUGSFERTIG JULI 2025
- HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN *INKL.
EINBAUKÜCHE***



Objektnummer: 12004

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	46,52 m ²
Nutzfläche:	46,52 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	946,68 €
Kaltmiete (netto)	744,32 €
Kaltmiete	860,62 €
Betriebskosten:	116,30 €
USt.:	86,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

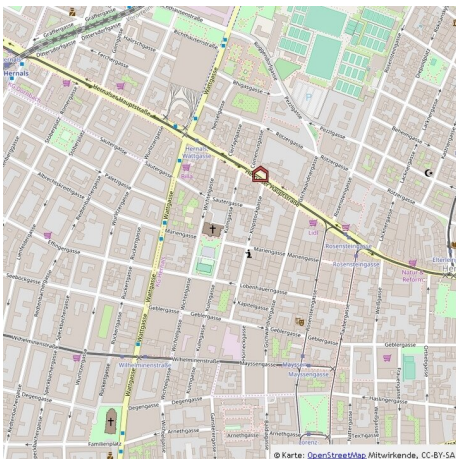


KR Georg Spiegelfeld

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

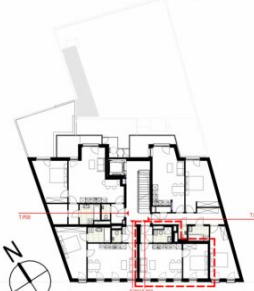
T +43 1 5132313-30

Gerne stehen
Verfügung.

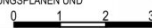




1. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hemalser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 03

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Obergeschoss			
TOP 03	Bad/WC	3,26 m²	0,00 m²
TOP 03	VR	2,47 m²	0,00 m²
TOP 03	Wohnküche	18,88 m²	0,00 m²
TOP 03	Zimmer	11,07 m²	0,00 m²
GESAMT		35,68 m²	

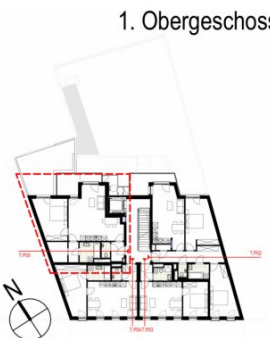
LAGEPLAN



Eine Immobilie der



STAND: April 2025



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



VERMARKTUNGSPLAN

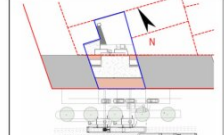
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 05

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Obergeschoss			
TOP 05	Bad	4,96 m²	0,00 m²
TOP 05	Balkon	0,00 m²	8,28 m²
TOP 05	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 05	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 05	VR	3,15 m²	0,00 m²
TOP 05	WC	1,75 m²	0,00 m²
TOP 05	Wohnküche	29,05 m²	0,00 m²
TOP 05	Zimmer	15,43 m²	0,00 m²
GESAMT		61,62 m²	8,28 m²

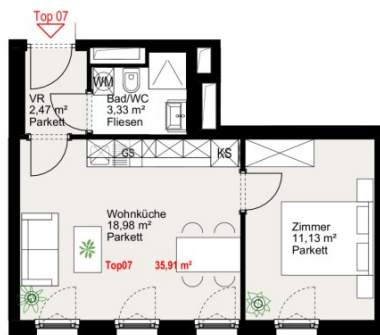
LAGEPLAN



Eine Immobilie der



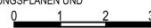
STAND: April 2025



2. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

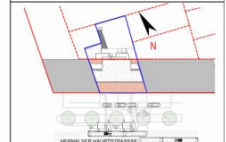


VERMARKTUNGSPLAN NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 07

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
2. Obergeschoss			
TOP 07	Bad/WC	3.33 m²	0.00 m²
TOP 07	VR	2.47 m²	0.00 m²
TOP 07	Wohnküche	18.98 m²	0.00 m²
TOP 07	Zimmer	11.13 m²	0.00 m²
GESAMT		35.91 m²	

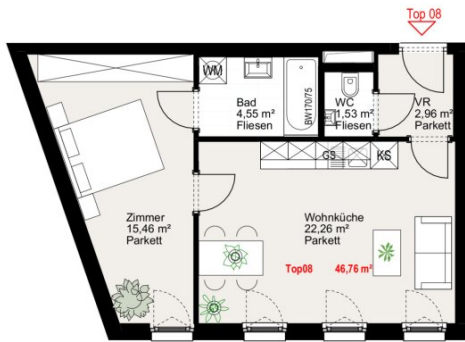
LAGEPLAN



Eine Immobilie der



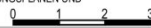
STAND: April 2025



2. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



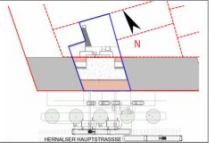
VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 08

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
2. Obergeschoss			
TOP 08	Bad	4,55 m²	0,00 m²
TOP 08	VR	2,96 m²	0,00 m²
TOP 08	WC	1,53 m²	0,00 m²
TOP 08	Wohnküche	22,26 m²	0,00 m²
TOP 08	Zimmer	15,46 m²	0,00 m²
GESAMT		46,76 m²	

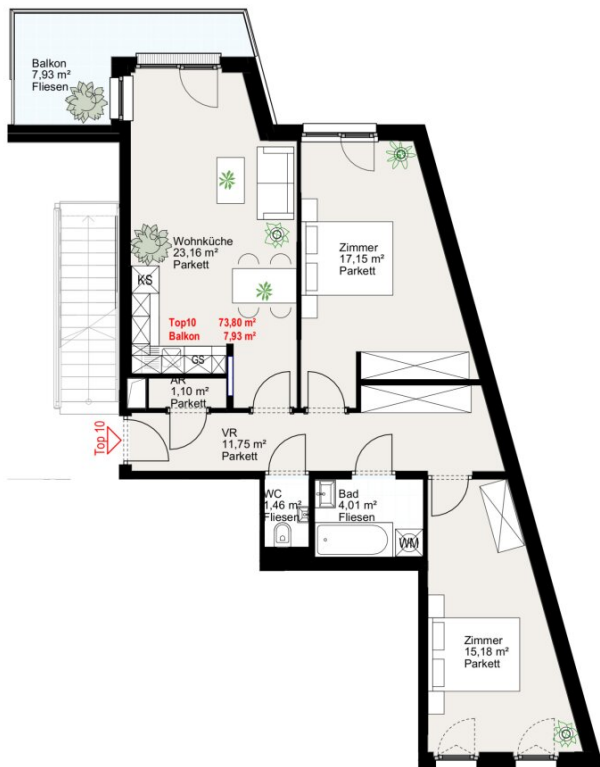
LAGEPLAN



Eine Immobilie der



STAND: April 2025



3. Obergeschoss

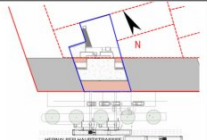
VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 10

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
3. Obergeschoss			
TOP 10	AR	1,10 m²	0,00 m²
TOP 10	Bad	4,01 m²	0,00 m²
TOP 10	Balkon	0,00 m²	7,93 m²
TOP 10	VR	11,75 m²	0,00 m²
TOP 10	WC	1,46 m²	0,00 m²
TOP 10	Wohnküche	23,16 m²	0,00 m²
TOP 10	Zimmer	17,15 m²	0,00 m²
TOP 10	Zimmer	15,18 m²	0,00 m²
GESAMT		73,80 m²	7,93 m²

LAGEPLAN



Eine Immobilie der



STAND: April 2025

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

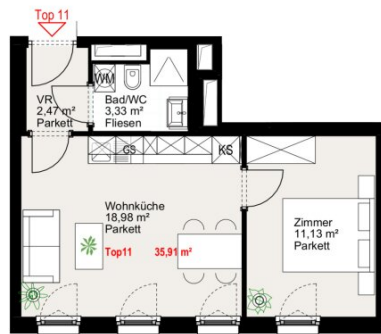


NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

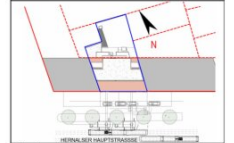
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
-----	------	-----------------	---------------------------

3. Obergeschoss		
TOP 11	Bad/WC	3,33 m²
TOP 11	VR	2,47 m²
TOP 11	Wohnküche	18,98 m²
TOP 11	Zimmer	11,13 m²
GESAMT		35,91 m²



LAGEPLAN








PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN | FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSP DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



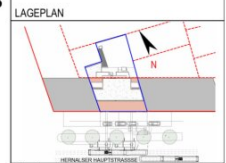
STAND: April.2025

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
-----	------	-----------------	---------------------------

3. Obergeschoss			
TOP 12	Bad	4,55 m²	0,00 m²
TOP 12	VR	2,95 m²	0,00 m²
TOP 12	WC	1,52 m²	0,00 m²
TOP 12	Wohnküche	22,26 m²	0,00 m²
TOP 12	Zimmer	15,46 m²	0,00 m²
GESAMT		46,76 m²	

MOBILITÄT
IMMOBILIEN
HOTELLERIE

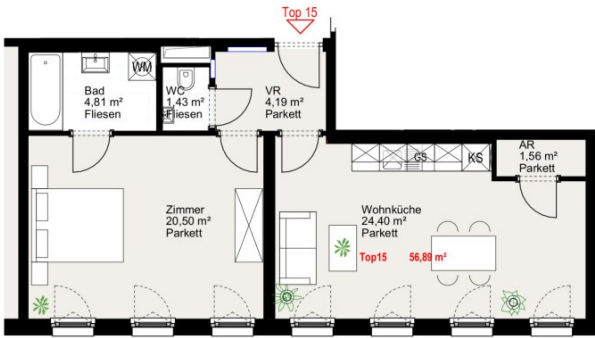
STAND: April.2025



3. Obergeschoss



STAND: April.2025



4. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 15

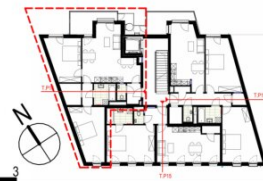
Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
4. Obergeschoss			
TOP 15	AR	1,56 m²	0,00 m²
TOP 15	Bad	4,81 m²	0,00 m²
TOP 15	VR	4,19 m²	0,00 m²
TOP 15	WC	1,43 m²	0,00 m²
TOP 15	Wohnküche	24,40 m²	0,00 m²
TOP 15	Zimmer	20,50 m²	0,00 m²
GESAMT		56,89 m²	

LAGEPLAN

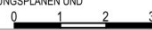
STAND: April 2025



4. Obergeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



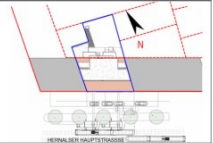
VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

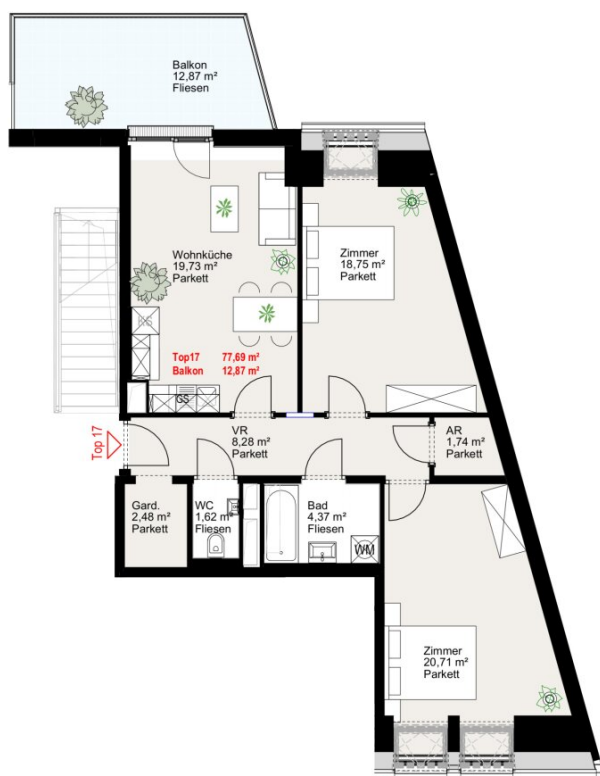
TOP 16

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
4. Obergeschoss			
TOP 16	Bad	5,06 m²	0,00 m²
TOP 16	Balkon	0,00 m²	8,28 m²
TOP 16	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 16	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 16	VR	3,21 m²	0,00 m²
TOP 16	WC	1,70 m²	0,00 m²
TOP 16	Wohnküche	29,05 m²	0,00 m²
TOP 16	Zimmer	15,43 m²	0,00 m²
TOP 16	Zimmer	17,83 m²	0,00 m²
GESAMT		79,55 m²	8,28 m²

LAGEPLAN



STAND: April 2025



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

VERMARKTUNGSPLAN

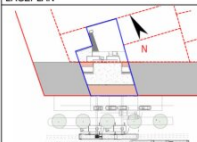
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 17

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Dachgeschoss			
TOP 17	AR	1,74 m²	0,00 m²
TOP 17	Bad	4,37 m²	0,00 m²
TOP 17	Balkon	0,00 m²	12,87 m²
TOP 17	Gard.	2,48 m²	0,00 m²
TOP 17	VR	8,26 m²	0,00 m²
TOP 17	WC	1,62 m²	0,00 m²
TOP 17	Wohnküche	19,73 m²	0,00 m²
TOP 17	Zimmer	18,75 m²	0,00 m²
TOP 17	Zimmer	20,71 m²	0,00 m²
GESAMT		77,69 m²	12,87 m²

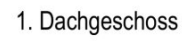
LAGEPLAN



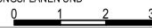
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
-----	------	-----------------	---------------------------

[illegible]

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAS WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.





1. Dachgeschoss

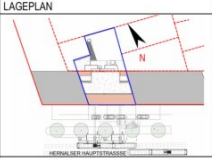
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hemelsner Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 19

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Dachgeschoss			
TOP 19	AR	2,74 m²	0,00 m²
TOP 19	Bad	5,06 m²	0,00 m²
TOP 19	Balkon	0,00 m²	13,40 m²
TOP 19	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 19	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 19	VR	3,15 m²	0,00 m²
TOP 19	WC	1,75 m²	0,00 m²
TOP 19	Wohnküche	25,00 m²	0,00 m²
TOP 19	Zimmer	15,31 m²	0,00 m²
TOP 19	Zimmer	14,55 m²	0,00 m²
GESAMT		74,84 m²	13,40 m²



STAND: April 2025



2. Dachgeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.



VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

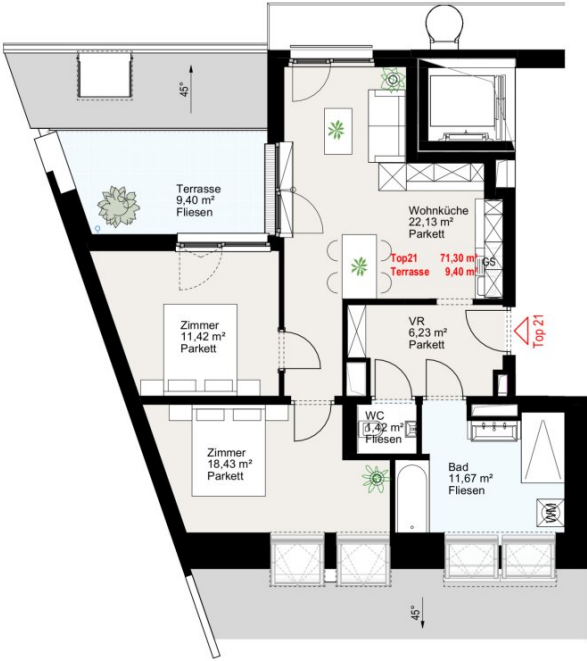
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 20

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
2. Dachgeschoss			
TOP 20	Bad	11,71 m²	0,00 m²
TOP 20	Terrasse	0,00 m²	6,84 m²
TOP 20	VR	4,89 m²	0,00 m²
TOP 20	WC	1,36 m²	0,00 m²
TOP 20	Wohnküche	32,23 m²	0,00 m²
TOP 20	Zimmer	25,16 m²	0,00 m²
GESAMT		75,36 m²	6,84 m²

LAGEPLAN

STAND: April 2025



2. Dachgeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

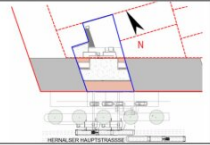


VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 21

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
2. Dachgeschoss			
TOP 21	Bad	11.67 m²	0.00 m²
TOP 21	Terrasse	0.00 m²	9.40 m²
TOP 21	VR	6.23 m²	0.00 m²
TOP 21	WC	1.42 m²	0.00 m²
TOP 21	Wohnküche	22.13 m²	0.00 m²
TOP 21	Zimmer	11.42 m²	0.00 m²
TOP 21	Zimmer	18.43 m²	0.00 m²
GESAMT		71.30 m²	9.40 m²

LAGEPLAN



STAND: April 2025

Objektbeschreibung

HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN MIT BALKON + EINBAUKÜCHE!!!

Derzeit entstehen unmittelbar auf der Hernalser Hauptstraße 120, **20 hochwertige Mietwohnungen** zwischen 35 und 82 m². Sämtliche Einheiten sind mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügen teilweise über Balkone oder Terrassen.

Das Wohnhaus ist mit einem behindertengerechten Lift und einer Zentralheizung, die ökologisch mittels Luftwärmepumpe betrieben wird, ausgestattet.

Weiters befindet sich ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoss des Hauses und es stehen 4 Stk. Stellplätze zur Anmietung im Hof zur Verfügung. Die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und auch Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Befristeter Hauptmietvertrag auf die Dauer von 5 Jahren!

Hochwertige Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- Parkettböden Eiche
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung im DG mittels Betonkern/Bauteilaktivierung
- Fenster: Kunststoff/Alu- Isolierglas
- Sonnenschutz: außenliegende Raffstore-Lamellen

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage weitere Detailunterlagen!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap