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

Objektnummer: 12010

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	73,80 m²
Nutzfläche:	73,80 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.657,16 €
Kaltmiete (netto)	1.322,01 €
Kaltmiete	1.506,51 €
Betriebskosten:	184,50 €
USt.:	150,65 €

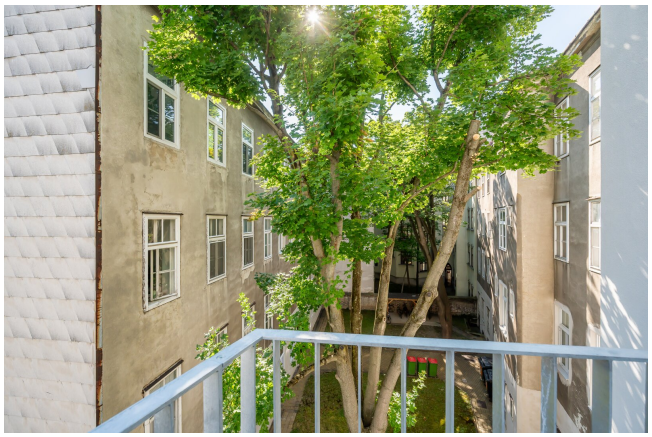
Provisionsangabe:

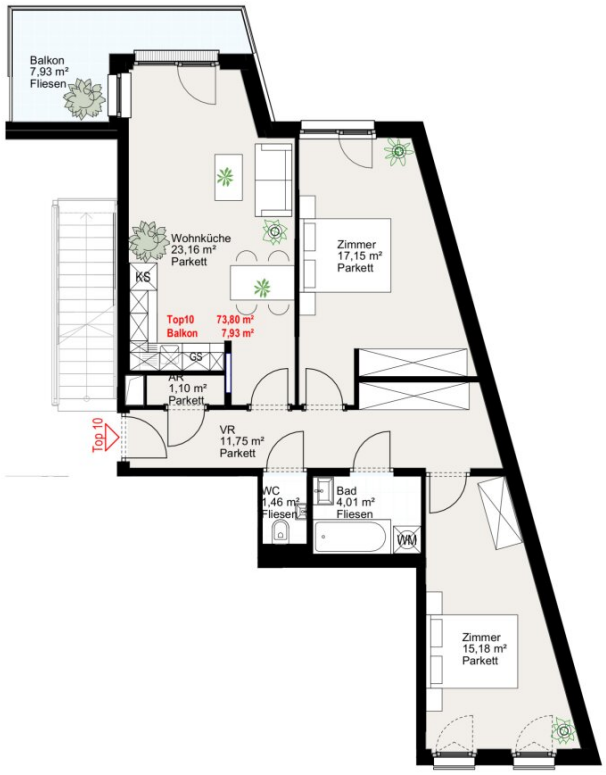
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

KR Georg Spiegelfeld

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien





3. Obergeschoss

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

0 1 2 3

VERMARKTUNGSPLAN

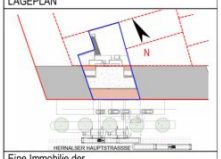
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 10

Top	Name	Wohn-Fläche	Terrasse/Balkon Flache
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

MOBILITÄT IMMOBILIEN HOTELLERIE

RAINER GRUPPE seit 1959

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 sind 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