

**Sofort verfügbar. Erstbezug: Sonnige  
Zwei-Zimmer-Wohnung – zu mieten in 1170 Wien**



Aussicht

**Objektnummer: 109257387**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	46,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.003,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	794,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.003,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei für den Mieter

## Ihr Ansprechpartner



**Vineta Reitgruber, BA, MBA**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

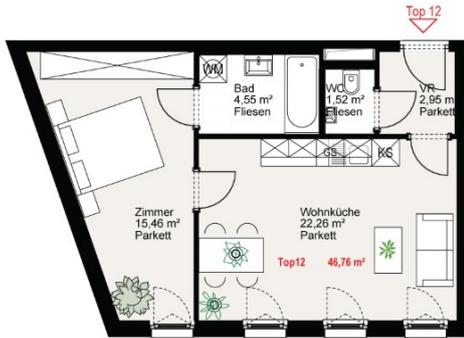




**VERMARKTUNGSPLAN**  
 NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
 Hermelner Hauptstraße 120 1170 Wien

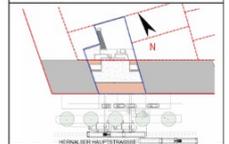
**TOP 12**

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
<b>3. Obergeschoss</b>			
TOP 12	Bad	4,55 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 12	VR	2,95 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 12	WC	1,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 12	Wohnküche	22,26 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOP 12	Zimmer	15,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>46,76 m<sup>2</sup></b>	



**3. Obergeschoss**

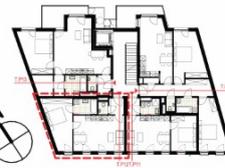
LAGEPLAN



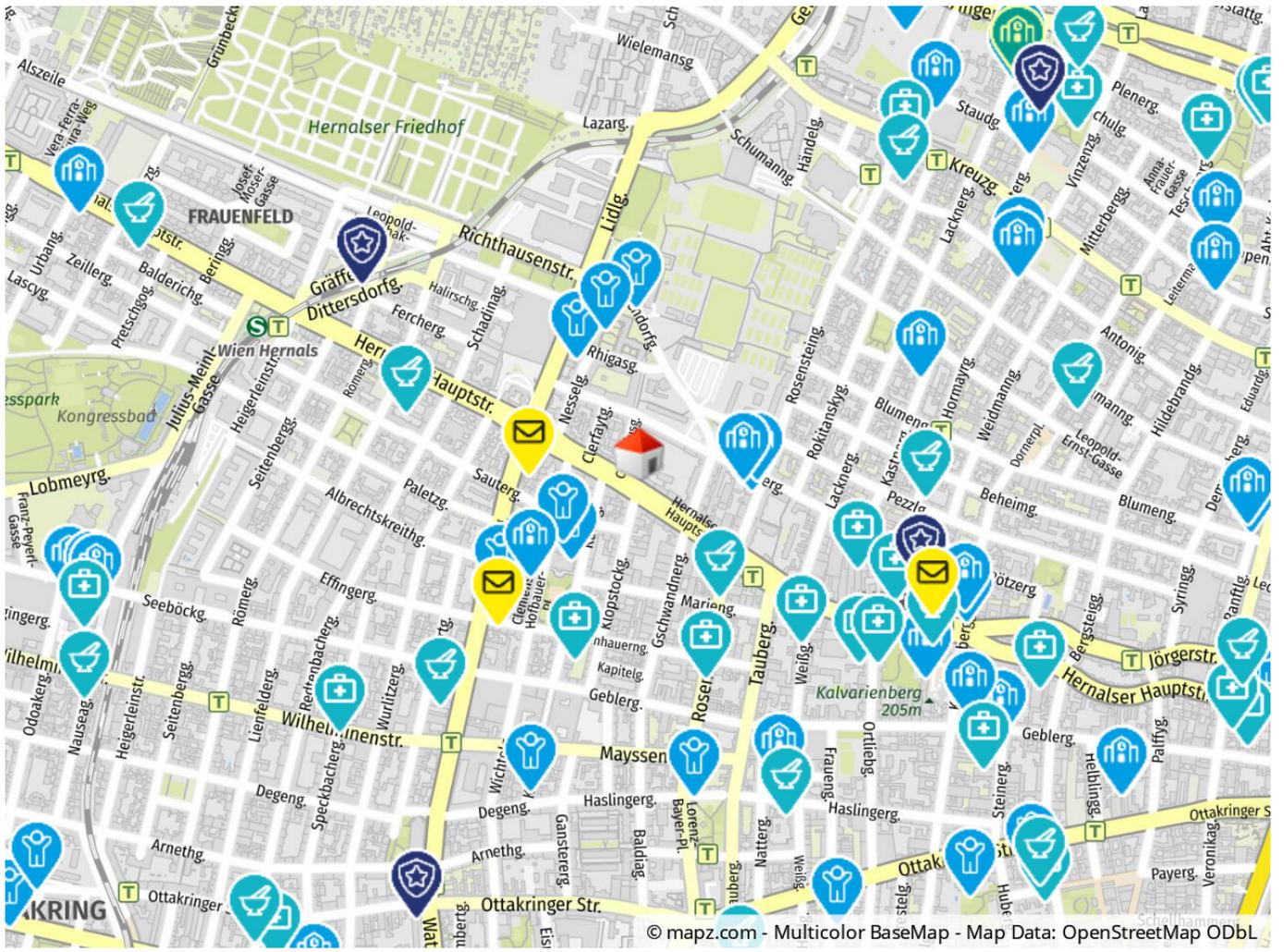
Eine Immobilie der



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.



STAND: April 2025



## Objektbeschreibung

Direkt an der Hernalser Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe zur Wattgasse wurde eben, dieses moderne Neubauprojekt mit nur 20 Wohnungen, in nachhaltiger Niedrigenergiebauweise errichtet. Zu Verfügung stehen hochwertig ausgestattete 2- und 3-Zimmer Wohnungen, welche großteils über großzügige Freiflächen mit Balkonen und Terrassen verfügen. Zusätzlich ist jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zugeordnet. Die Mietdauer ist auf 5 Jahre befristet. Alle Wohnungen sind ab sofort beziehbar.