

**Erstbezug. Hochwertige
Drei-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon – Sofort
verfügbar -zu mieten in 1170 Wien**



Terrasse

Objektnummer: 109257392

Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	77,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.972,00 €
Kaltmiete (netto)	1.598,50 €
Kaltmiete	1.972,00 €
Betriebskosten:	194,23 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für den Mieter

Ihr Ansprechpartner



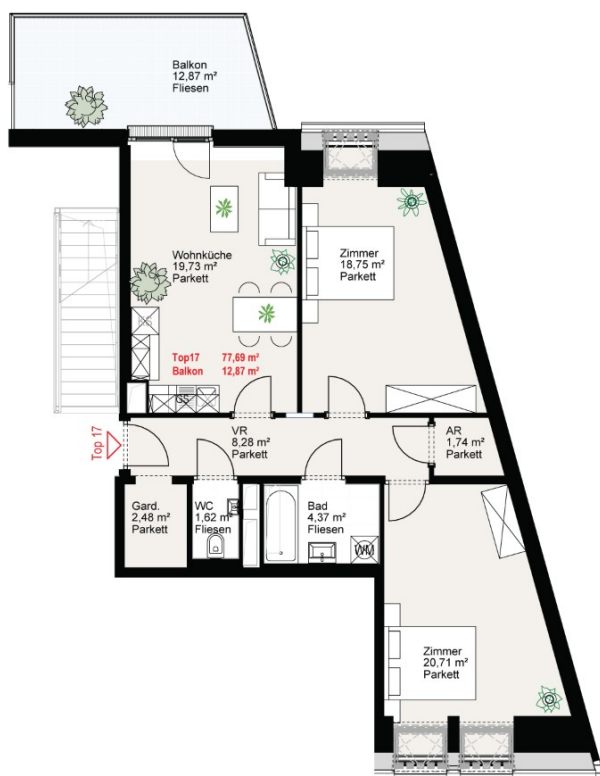
Vineta Reitgruber, BA, MBA

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
Bankgasse 1









Wohnküche
19,73 m²
Parkett

Zimmer
18,75 m²
Parkett

Top17 77,69 m²
Balkon 12,87 m²

VR
8,28 m²
Parkett

AR
1,74 m²
Parkett

Gard.
2,48 m²
Parkett

WC
1,62 m²
Fliesen

Bad
4,37 m²
Fliesen

Zimmer
20.71 m

1. 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 VERMARKTUNGSPÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

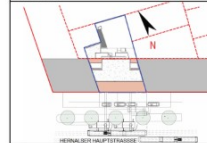
VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

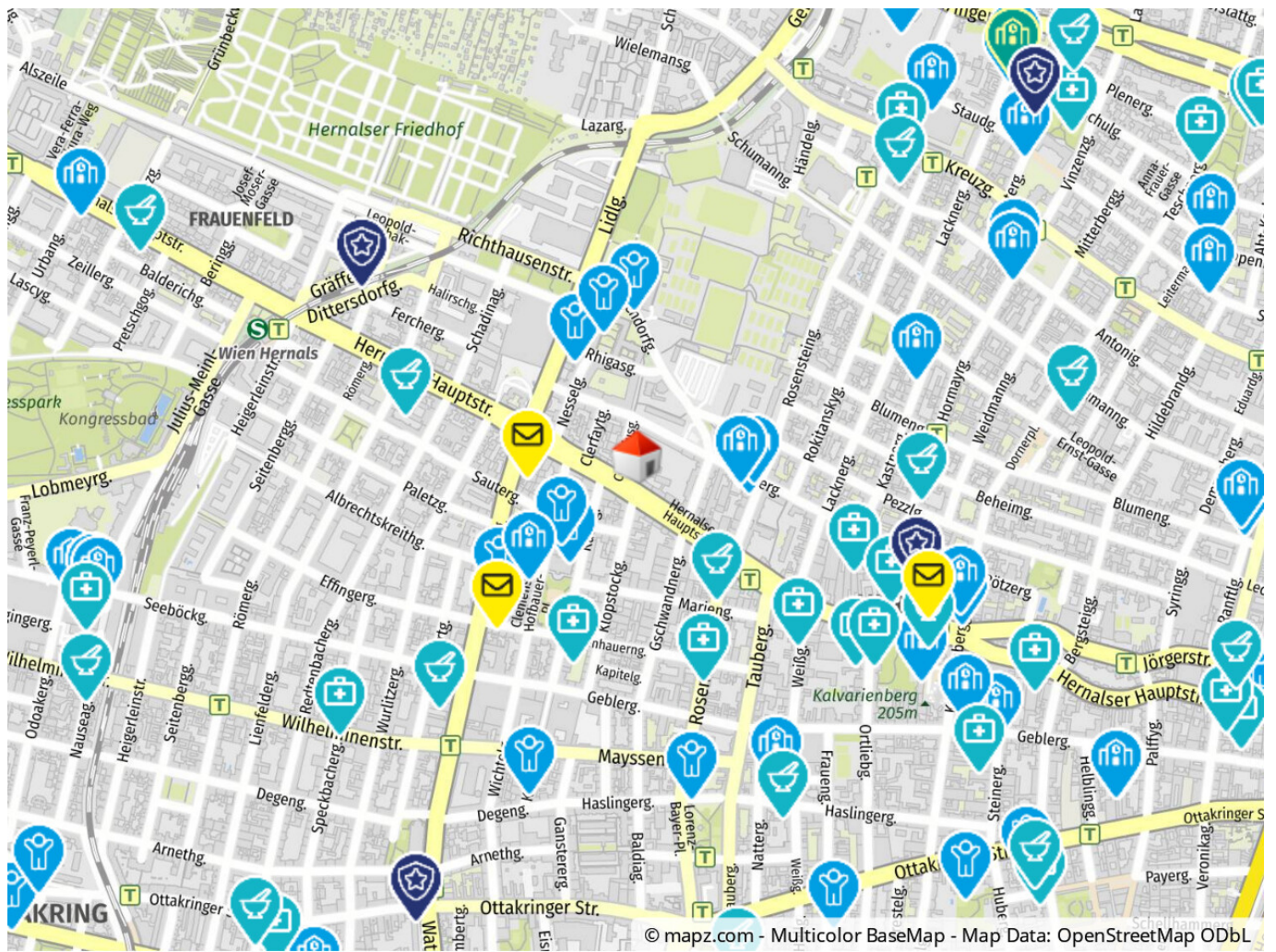
TOP 17

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	Gar.	2,48 m²	0,00 m²
TOP 17	VR	8,28 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



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. Zusätzlich zur Gesamtmiete fällt ein monatliches Akonto für Heizung, Kalt- und Warmwasser in der Höhe von € 1,50/m² brutto an. Die Kosten für Kühlung belaufen sich auf € 0,40/m² brutto.