

**Erstbezug: Sonnige, klimatisierte
Zwei-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse - sofort
verfügbar – zu mieten in 1170 Wien**



Wohnküche

Objektnummer: 109257395

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:	75,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.853,74 €
Kaltmiete (netto)	1.496,82 €
Kaltmiete	1.853,74 €
Betriebskosten:	188,40 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für den Mieter

Ihr Ansprechpartner



Elena Pfurtscheller, BA

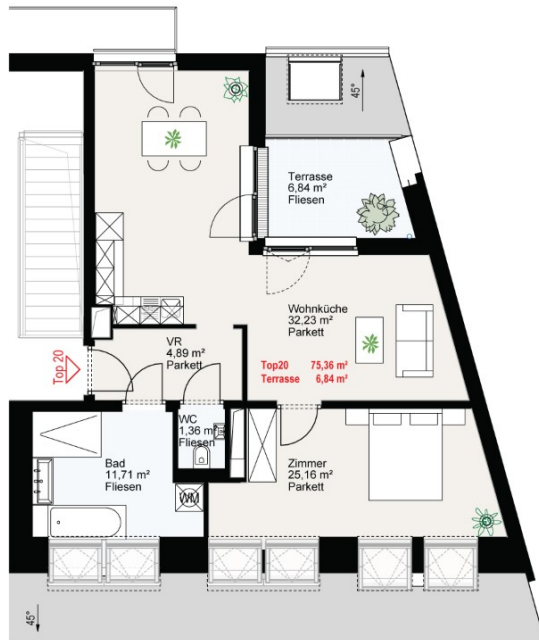
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
Bankgasse 1







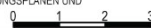




2. Dachgeschoss



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

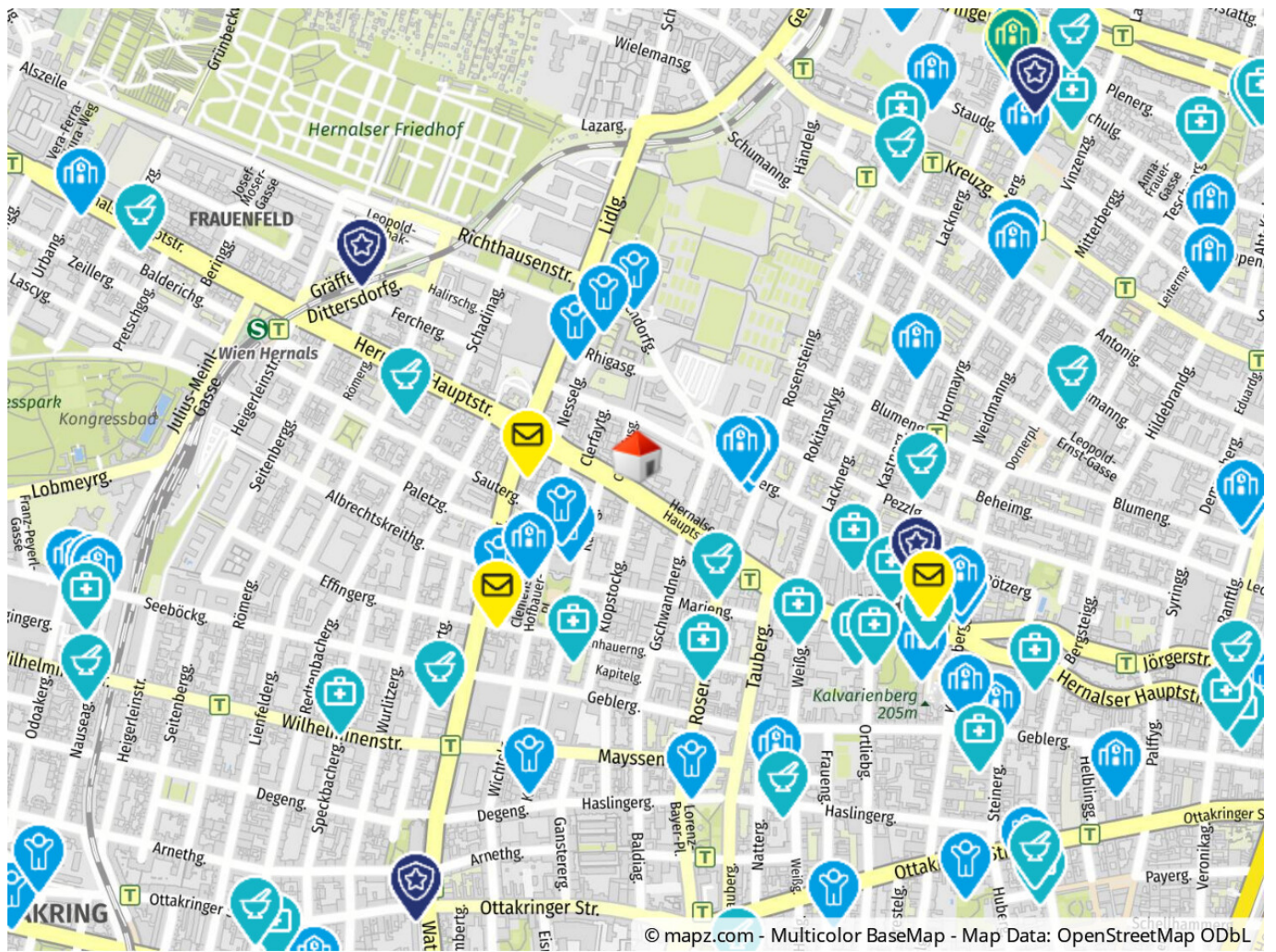
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 20

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

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.