

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



Terrasse

Objektnummer: 109257394

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:	74,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.910,00 €
Kaltmiete (netto)	1.549,26 €
Kaltmiete	1.910,00 €
Betriebskosten:	187,10 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für den Mieter

Ihr Ansprechpartner



Vineta Reitgruber, BA, MBA

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
Bankgasse 1









1. Dachgeschoss



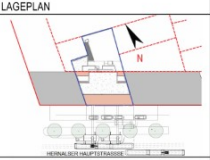
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE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



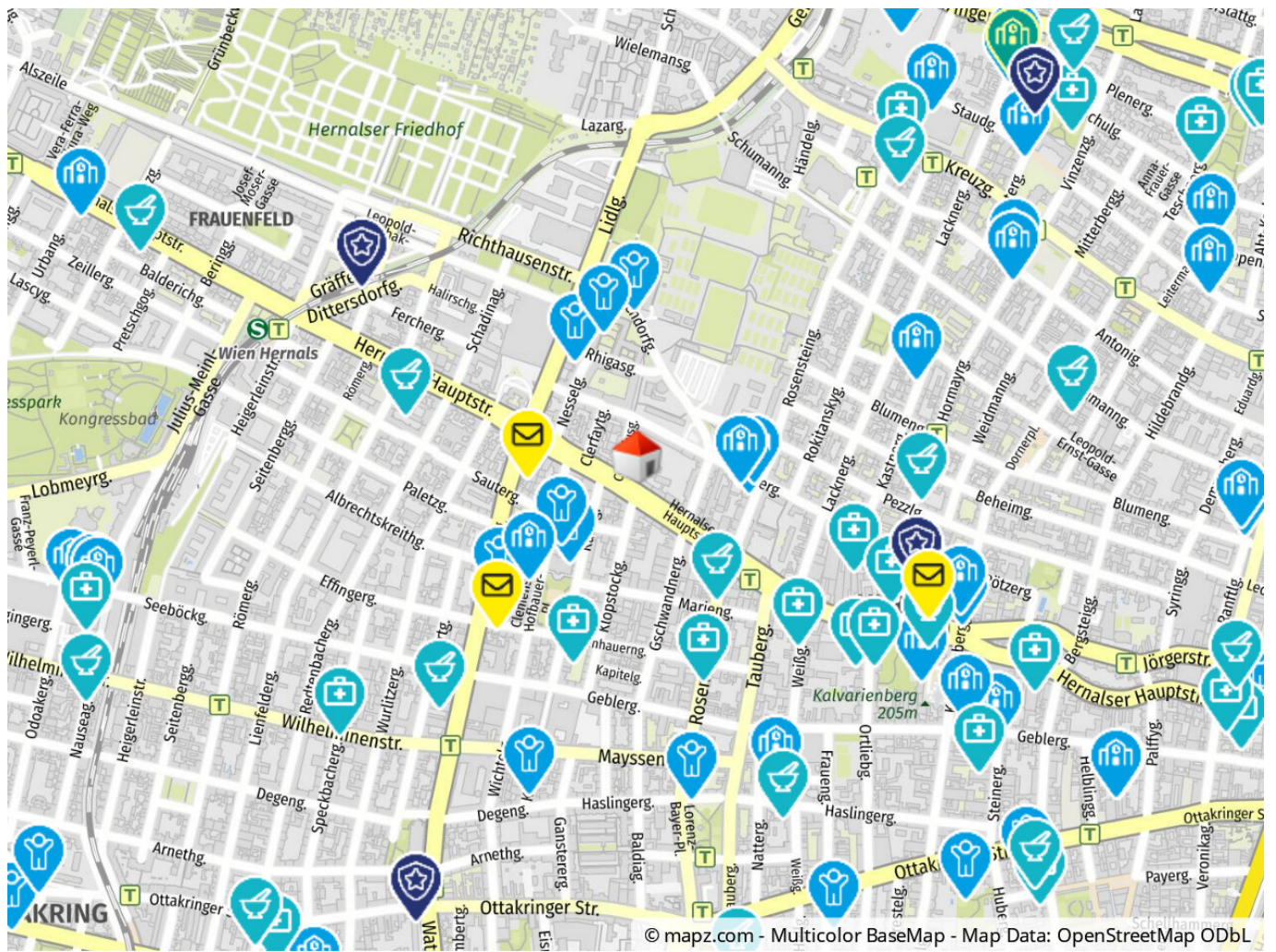
VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hemelsdorfer Hauptstraße 120 1170 Wien

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



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.