

SINGELHIT: WOHNUNG mit Balkon ab November 2025!



Objektnummer: 3761

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Gesamtfläche:	42,50 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	561,07 €
Kaltmiete	680,91 €
Betriebskosten:	119,84 €
USt.:	68,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8

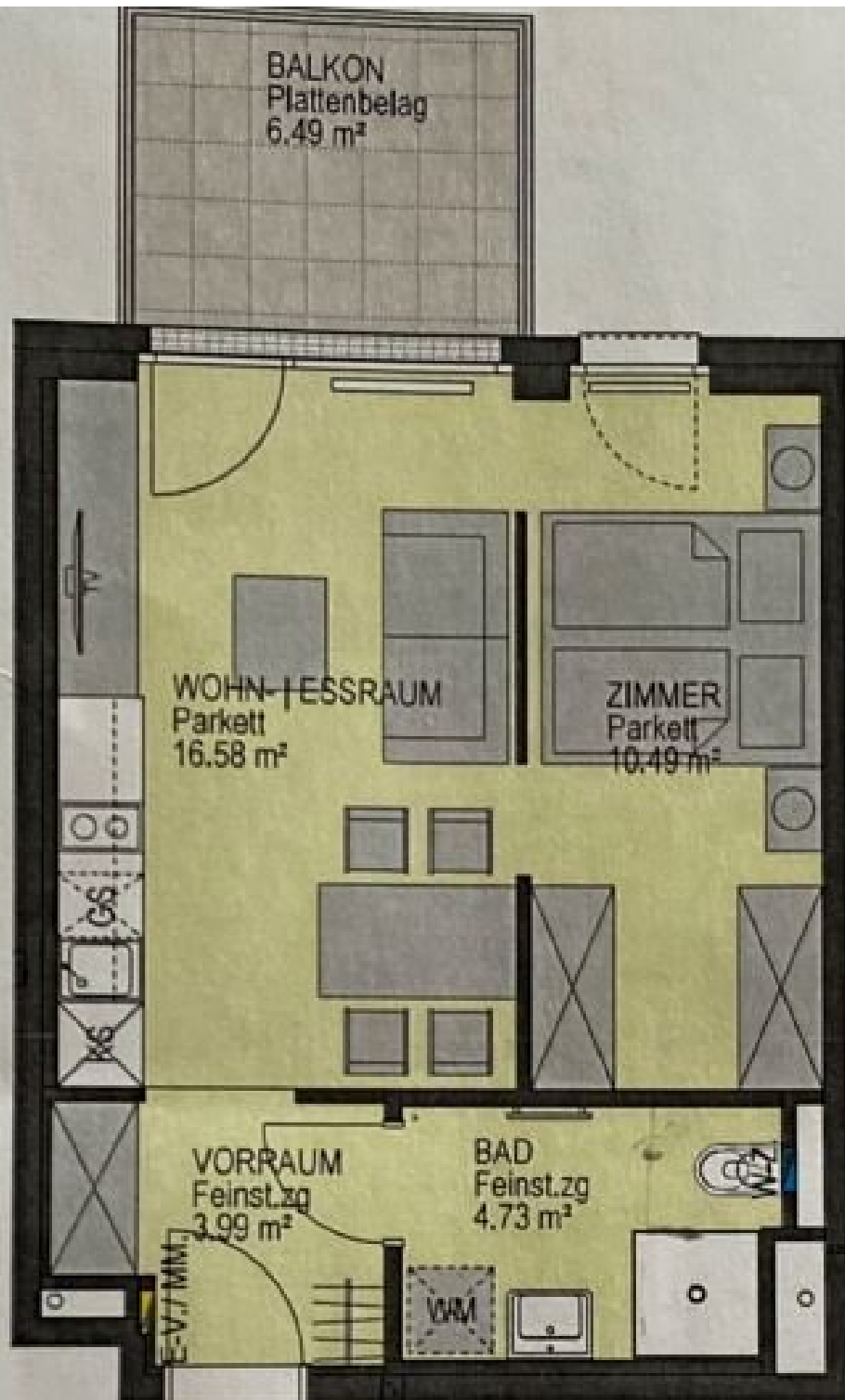
1230

T +43

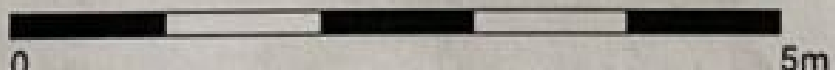
H 067

Gerne

Verfü



▲
TOP 12



Objektbeschreibung

Eine praktisch aufgeteilte 1-ZIMMER-NEUBAU-WOHNUNG mit Balkon steht ab November zur Vermietung frei!

Die Wohnung zeichnet sich durch eine moderne und hochwertige Ausstattung aus.

Sie befindet sich im zweiten **Liftstock** und hat eine Gesamtfläche von ca. 42,5 m², davon: 36 m² Wohnfläche + 6,5 m² Balkon.

Die Lage zeichnet sich auch durch eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus.

Die Wohnung hat allgemein einen sehr guten und praktischen Schnitt.

Beim Eingang haben Sie einen Platz für die Garderobe, rechts davon befindet sich gleich das Bad mit dem WC, vor Ihnen das Wohnzimmer mit dem Wohnbereich.

Der Schlafbereich ist intelligent abgetrennt vom Wohnzimmer, und bietet einen Platz für ein Bett und einen Schrankraum an.

Das Wohnzimmer hat den Zugang zum Balkon.

- **Böden:** Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen.
- In den Nassbereichen (Bad/WC) werden großformatige Feinsteinzeugfliesen verwendet.
- **Fenster und Türen:** Mehrfach verglaste Fenster für eine gute Wärme- und Schalldämmung.
- **Heizung und Kühlung:** Fußbodenheizung (Fernwärme)
- **Küche:** Küche mit E-Geräte.
- **Keller:** Ein Kellerabteil wird dem Mieter zum Gebrauch überlassen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgeführt. Im Badezimmer ist ein Röhrenheizkörper zusätzlich installiert.

Die Warmwasseraufbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über die Fernwärme.

Die Fernwärme wird auf den Mieter umgemeldet. Die Kosten belaufen sich hier auf ca. € 90,-- monatlich.

Die Wohnung ist mit Parkettboden verlegt. In den Nassräumen sind Fliesen verlegt worden.

Das Bad ist mit einer Dusche, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und einer Toilette ausgestattet.

Die Fenster sind dreifach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet.

Die Internetversorgung ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse frei wählbar.

Die Wohnung ist mit Tele-, Internet-, und Satelliten-Kabelanschlüssen ausgestattet.

Für die Telekommunikationsversorgung ist schon durch eine Leer-Verrohrung und Verkabelung vorgesorgt.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung ist sehr gut und ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Stadtteile und ins Zentrum.

- **Buslinien:** 7A, 15A, 66A, N62, N8
- **U-Bahn-Station:** Philadelphiabrücke /Schedifkaplatz in nur wenigen Minuten erreichbar.
- **Straßenbahn** (Linie 62 und Wiener Lokalbahn)

- **Schnellbahn:** S1, S2, Railjet, BB

Freizeitaktivitäten:

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

- **Erholungsgebiet Wienerberg:** Das große Naherholungsgebiet mit einem Teich, Spazierwegen und Laufstrecken ist nur wenige **Minuten** entfernt.
- **Cineplexx Wienerberg:** Ein großes Kinocenter mit mehreren Sälen liegt in unmittelbarer Nähe.
- **Fitnesscenter:** Im Komplex der Twin Towers befindet sich ein John Harris Fitnessstudio.
- **Gastronomie:** auf der Meidlinger Hauptstraße und auch in der Wienerberg City gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Anbindung mit dem Auto:

Die Lage ist ideal für Pendler und Personen, die auf das Auto angewiesen sind.

- **Schnelle Anbindung an das Autobahnnetz:** Die Triester Straße (B17) verläuft direkt am Komplex und ermöglicht eine sehr schnelle Anbindung an die Südbahn (A2), die Südosttangente (A23) und die Wiener Außenringautobahn (A21).
- **Parkmöglichkeiten:** Im Business Park Vienna stehen in der Regel ausreichend Parkplätze in den hauseigenen Garagen zur Verfügung.

Entfernungen:

Die Entfernungen zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten und zum Stadtzentrum sind wie folgt:

- **Stadtzentrum (Stephansplatz):**

- Mit dem Auto: **ca. 7-8 km** (Fahrzeit je nach Verkehrslage 20-30 Minuten)
- Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 30-35 Minuten**

- **Hauptbahnhof Wien:**

- Mit dem Auto: **ca. 4 km** (Fahrzeit 10-15 Minuten)
- Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 15 Minuten** (direkte Buslinie 65A)

- **Flughafen Wien-Schwechat:**

- Mit dem Auto: **ca. 20-25 km** (Fahrzeit 20-30 Minuten)
- Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 45-60 Minuten** (Bus zum Hauptbahnhof, von dort mit Railjet oder S-Bahn)

Sonstige Infrastruktur:

- Zahlreiche Restaurants, Bäckereien und Cafés sind vorhanden.
- **Dienstleistungen:** Post, Banken und Ärzte befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Konditionen:

Gesamtmiete: € 749,--- (inkl. Lift, Betriebskosten, und die anteilig anfallende USt.).

Kaution: € 3 Monatsmieten,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- (zahlt der Mieter);

Mietbeginn: ab November möglich; Befristung: 3,5 Jahre;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Fernwärme (Heizung und Warmwasser) und Strom: wird auf den Mieter umgemeldet;

TV- und Internet sind nicht inkludiert.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen;

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.