Rückzugsort über den Dächern Wiens – Erstbezug mit Loggia im Village im Dritten | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23997

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.380,00 €
Kaltmiete (netto)	1.120,04 €
Kaltmiete	1.254,55 €
Betriebskosten:	134,51 €
USt.:	125,45 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Nicole Zellmann

Top Nr. 38

Maßstab in Meter

Lage im Quartier

Lage im Gebäude

Flächen	
Zimmeranzahl	2
Wohnfläche	59,26 m²
Loggia	-
Balkon	9,10 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	2,62 m²

Objektbeschreibung

Erstbezug – Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Zugang zur exklusiven Dachterrasse im *Village im Dritten*

Im begehrten Stadtentwicklungsgebiet *Village im Dritten* erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 59,26 m² Wohnfläche sowie einer großzügigen Loggia von ca. 9,10 m². Sie wohnen in einem hochwertigen Wohnprojekt, das durchdachten Komfort und zukunftsweisende Architektur vereint – ein Erstbezug mit hoher Lebensqualität.

Ihre Highlights

- 2 Zimmer, optimal geschnitten mit hellen Wohnräumen und großzügiger Raumaufteilung
- Wohnfläche: ca. 59,26 m²
- Loggia: ca. 9,10 m² – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Barrierefreier Zugang, Aufzug und Kellerabteil (ca. 2,62 m²)
- Hochwertiger Eichenparkettboden, moderne Feinsteinzeugfliesen im Bad, elektrische Fußbodenheizung
- Holz-Alu-Fenster mit Raffstores (elektrisch)
- Video-Gegensprechanlage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Waschküche

Exklusive Dachterrasse mit Grünblick

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, begrünte Gemeinschaftsdachterrasse im 6. Obergeschoss, die Ihnen zur Verfügung steht. Möblierte Ruhebereiche, Pergolen, ein großer Gemeinschaftstisch und bepflanzte Zonen mit Insektenhotel schaffen einen einzigartigen Rückzugsort mitten in der Stadt – perfekt, um zu entspannen, zu arbeiten oder den Sonnenuntergang zu genießen.

Energieeffizientes Wohnen & Nebenkosten

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein innovatives System aus Geothermie und Fernwärme. Ein monatliches Akonto für Heizung und Warmwasser wird in der Höhe von ca. € 50,00

zusätzlich zur Miete vorgeschrieben.

Aktuelle Situation & Ihre Vorteile

Der neue Stadtteil *Village im Dritten* befindet sich aktuell noch in der finalen Bauphase – die letzten gürtelseitigen Baufelder werden fertiggestellt, wodurch es derzeit noch zu kleineren Einschränkungen beim Zugang zu einzelnen Nahversorgern oder durch Bauumzäunungen kommen kann. Diese Phase ist jedoch zeitlich klar begrenzt. Für Sie bedeutet das: Schon bald genießen Sie Ihren großzügigen Balkon in einem komplett neu entstandenen, modernen Stadtviertel mit viel Grün, Ruhe und urbanem Flair.

Um Ihnen den Einzug in dieser Übergangszeit besonders attraktiv zu machen, erhalten Sie folgende Konditionen:

- **Gesamtmiete (inkl. BK und USt) bis 30.06.2026: € 1.380,–**
- Ab 01.07.2026 beträgt die Gesamtmiete € 1.522,96 (ursprüngliches Angebot)
- Erste mögliche Indexanpassung: Jänner 2027

Lage mit Zukunft & perfekter Anbindung

Sie wohnen direkt am Park, in einer verkehrsberuhigten Zone, und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, Gastronomie, Schulen, S-Bahn-, Straßenbahn- und Busanbindungen erreichen Sie bequem zu Fuß.

Darüber hinaus überzeugt die hervorragende Verkehrsanbindung:

- wenige Minuten in die **Wiener Innenstadt**
- direkte Anbindung an die **Südosttangente**
- schnelle Erreichbarkeit des **Bahnhofs** (z. B. Wien Hauptbahnhof)

So verbinden Sie urbanes Leben mit optimaler Mobilität und naturnaher Umgebung.

Sichern Sie sich diesen hochwertigen Erstbezug mit Dachterrassen-Highlight – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu

kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

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

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap