

**ERSTBEZUG am Höchstädtplatz (Dresdner Straße 17, 1200  
Wien)**



**Objektnummer: 2310**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,95 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 58,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 925,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 717,68 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 840,91 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 123,23 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 84,09 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

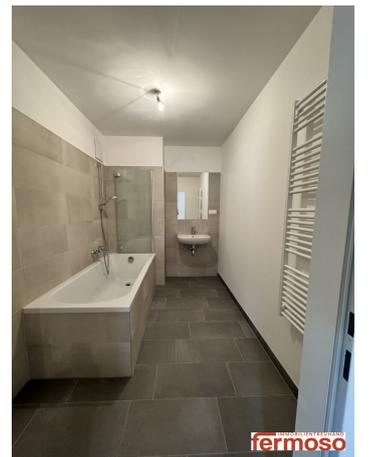
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

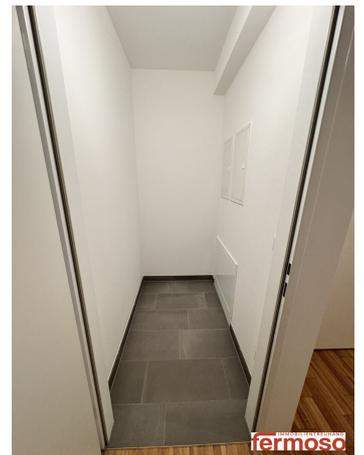
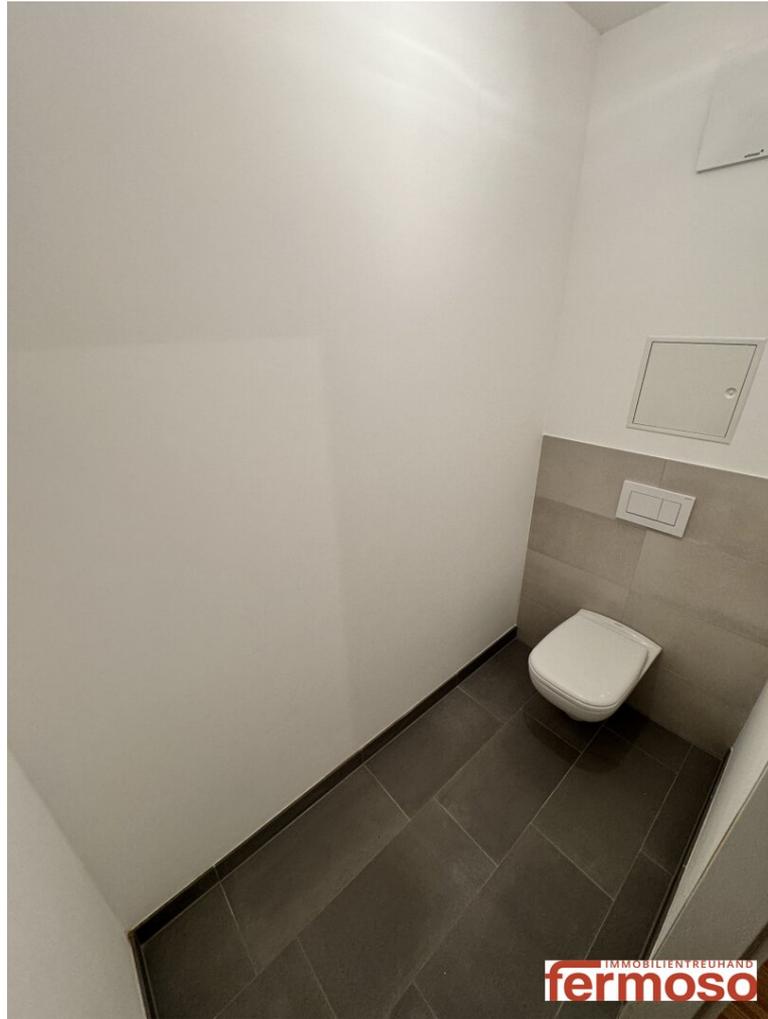
## Ihr Ansprechpartner

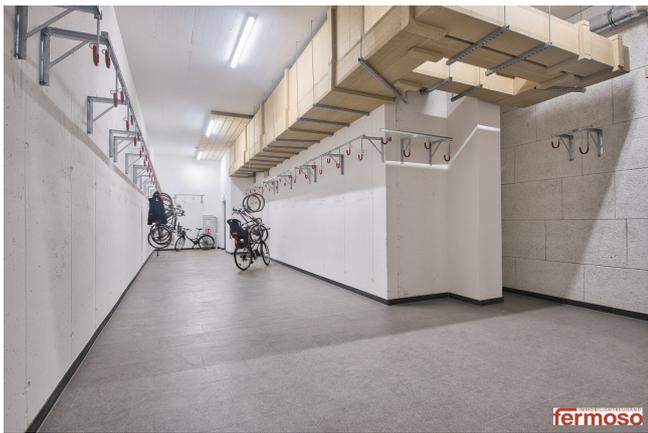


**Thomas Froschauer**

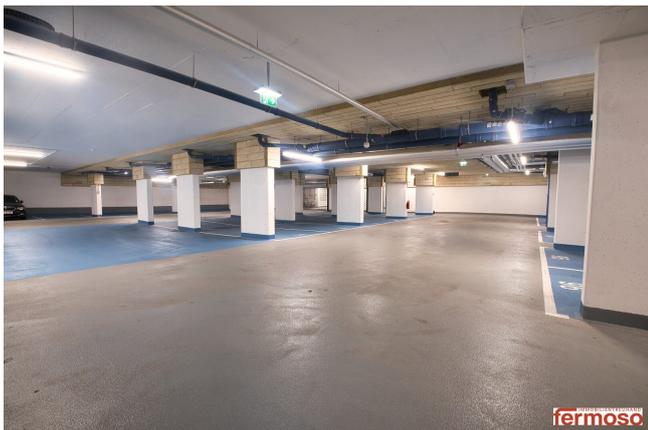


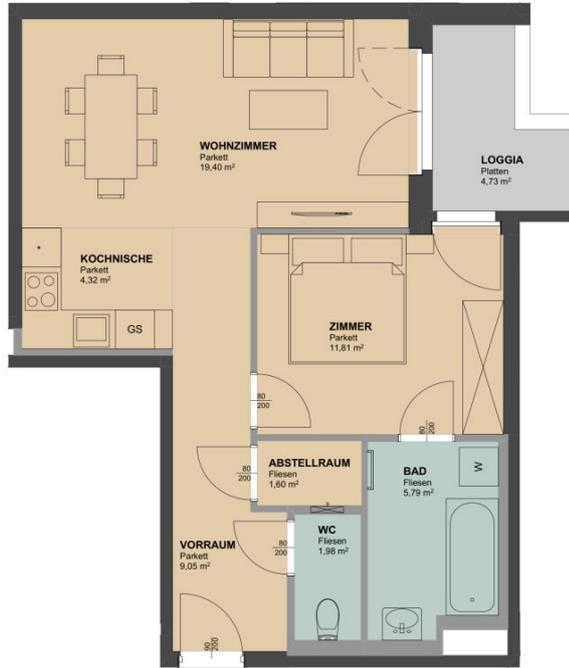












DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLETT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

WM: NEIN. ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN



**HÖCHSTÄDTPLATZ 3**  
BAUTEIL 2  
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

1.OG | TOP 12

Wohnfläche 53,95m<sup>2</sup>  
Loggia 4,73m<sup>2</sup>



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*2- Zimmer Wohnung mit Innenhof-Loggia; Erstbezug im 1. Stock; 54m<sup>2</sup> Wnfl. + 5m<sup>2</sup> Loggia*

### Liebe/r Wohnungssuchender

Im einem wunderschönen **Erstbezug am Höchstädtplatz/Brigittenau**, gelangt diese tolle 2-Zimmer Wohnung zur Vermietung.

Mit moderner Ausstattung und ruhiger Lage überzeugt die 54m<sup>2</sup> Wohnung + 5m<sup>2</sup> großer Loggia auf ganzer Linie.

Durch die Innenhof Ausrichtung werden Sie trotz bestangebundener Großstadt-Lage durch keinerlei Verkehrslärm in Ihrer Ruhe gestört.

Folgendes wird geboten:

- 54m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Plan)
- mit Geräten ausgestattete Küche
- Loggia mit Blick in den Innenhof
- ruhige Lage im 1. Obergeschoss
  
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- makellose Parkettböden
- Stromanschluss in der Loggia
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschafts-Dachterrasse mit tollem Rundumblick, Hochbeete, Sitzgelegenheiten und Sandkiste

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, zusätzlich anmietbaren Einlagerungsräumen, eine Fahrrad-, sowie einen Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind bei Bedarf zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

---

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautions, Mietverhältnis befristet auf 10 Jahre mit realistischer Verlängerungsmöglichkeit

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap