

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



**Objektnummer: 2376**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand 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>                   | 65,71 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 73,72 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.199,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 935,19 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.090,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 154,81 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 109,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



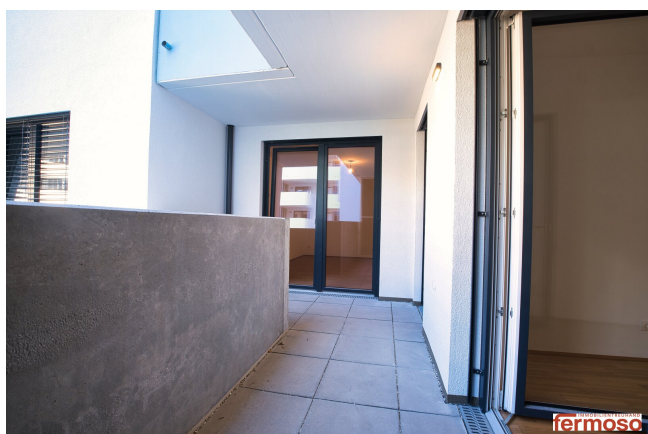
IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

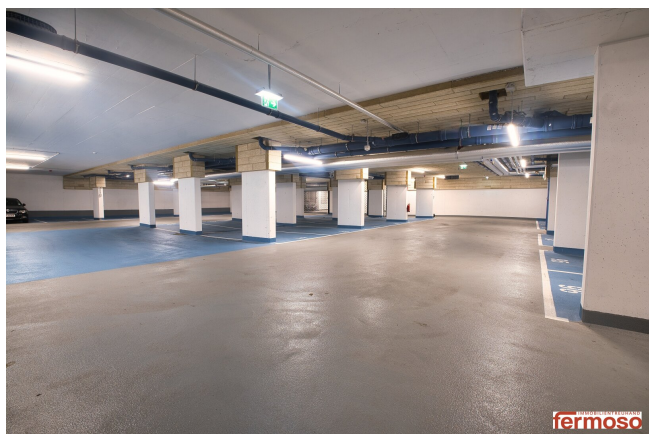


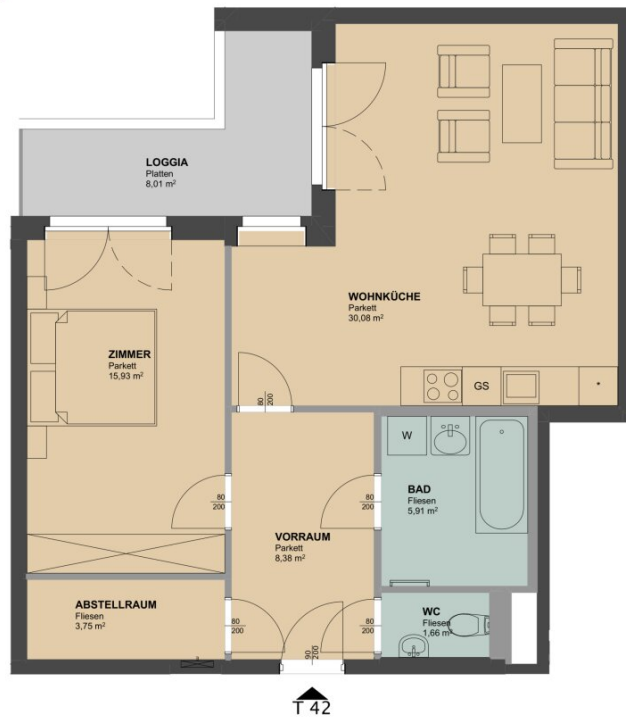












DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

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

WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

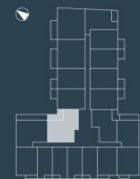


## HÖCHSTÄDTPLATZ 3

BAUTEIL 2  
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

2.OG | TOP 42

Wohnfläche 65,71 m²  
Loggia 8,01 m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

geräumige 2- Zimmer Wohnung; Gemeinschaftsterrasse mit Weitblick; Erstbezug im modernen Neubau;

### Liebe/r Wohnungssuchender

Im wunderschönen **Erstbezug am Höchstädtplatz/Brigittenau**, ist diese wunderbare 2-Zimmer Wohnung, im 2. Obergeschoss, zu mieten.

Mit moderner Ausstattung und in ruhiger Innenhof-Lage gelangt diese Wohnung mit einer Gesamtnutzfläche von 74m<sup>2</sup> zur Erstvermietung.

Folgendes wird Ihnen geboten:

- 66m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnküche + 1 Schlafzimmer)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- WC und Badezimmer getrennt
- Abstellraum
- Innenhof-Loggia
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Stromanschluss auf der Loggia
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschaftsdachterrasse mit tollem Weitblick, Hochbeete für Urban Gardening, 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 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.

Hier der Link zu einem 360 Grad

Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=1QvpDU2PXwD>

Besichtigungen Vorort, in dieser und mehrerer anderer freier Wohnungen in der Wohnhausanlage sind gerne und jederzeit möglich.

---

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

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 10 Jahre mit 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