

**Exklusiv und perfekt aufgeteilte Wohnung mit 3 Zimmer + südostseitige Loggia in zentraler Lage, Speisinger Straße**



DSC06425-HDR copy

**Objektnummer: O2100149479**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	118,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.890,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

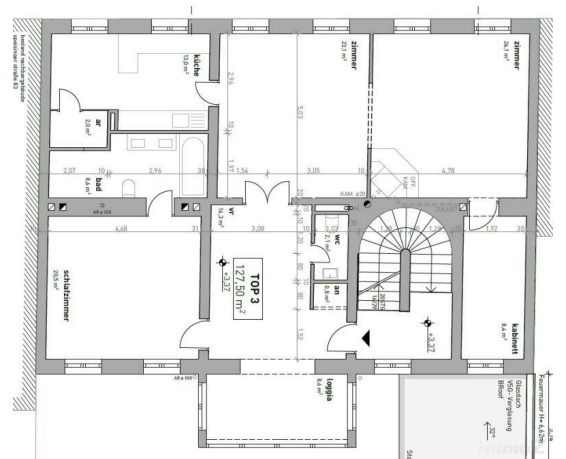
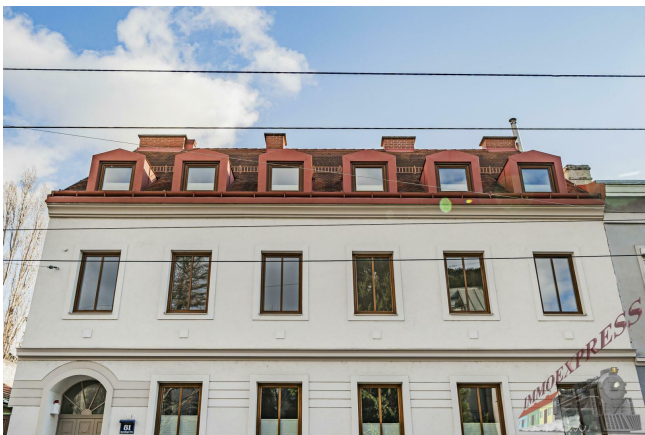
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ehsan Karimian**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4























## Objektbeschreibung

Exklusiv und perfekt aufgeteilte Wohnung mit 3 Zimmer + südostseitige Loggia in zentraler Lage, Speisinger Straße

**\*\*\* Anfragen bitte nur per E-Mail an: e.karimian@immo.express\*\*\***

### 1. Wohnen in zentraler Lage

Es handelt sich hierbei um eine perfekt aufgeteilte, sonnige Wohnung mit 3 Zimmer inkl. Küche und 127,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8,60 m<sup>2</sup> Loggia im 1.Stock.

Die Wohnung ist technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

**Beziehbar: Ab November 2025**

### Die Voraussetzungen:

- Max. 3 Personen (Ohne Ausnahme)
- Vollzeitbeschäftigung (Gesamt) mindestens Netto: 2.500,- EUR
- Letzte 3 Monate Lohnzettel/Gehaltszettel in Österreich
- Mietbeginn: ab November 2025
- Mietdauer: 3,5 Jahre oder 5 Jahre (12 Monate gebunden + 3 Monate Kündigungsfrist)

### 2. Lage

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. im BILLA, Spar, BIPA, DM, Hofer befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch medizinische Facheinrichtungen wie Krankenhaus Hietzing und Orthopädisches Spital Speising sind vor Ort.

Die Straßenbahnlinien 60, 62 und der Autobus N60 und N62 befinden sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.

### 3. Raumaufteilung

Nutzfläche: 127,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8,60 m<sup>2</sup> Loggia

- Vorzimmer 16,30 m<sup>2</sup>
- Küche 13 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer + offener Kamin 47,20 m<sup>2</sup>
- 2 x Schlafzimmer
- Badezimmer + WC (Badewanne und Extra Dusche)
- Garderobe
- Abstellraum
- Gäste WC

### 4. Energieeffizientes Wohnen

HBW: 38,90 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE: 0,70 (Klasse A)

Kosten:

EUR 1.890,- inkl. BK und gesetzl. USt.

Heizung + Wasser und Warmwasser inkl. Ust. - Vorausz. EUR 290,-

Kaution: 3 BMM



Ihr Ansprechpartner:  
Herr Ehsan Karimian:  
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

## IMMO EXPRESS KG

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Rechtlicher Hinweis: Wir weisen auf die Doppelmaklertätigkeit hin. Nähere Auskünfte auf Anfrage gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.