Höchster Wohnkomfort in Top Lage! Fertigstellung Q2 2026

Symbolbild Schlafzimmer

Objektnummer: 6430/46

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,70 m²
Nutzfläche:	79,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 18,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.519,50 €
Kaltmiete (netto)	1.185,00 €
Kaltmiete	1.365,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	154,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

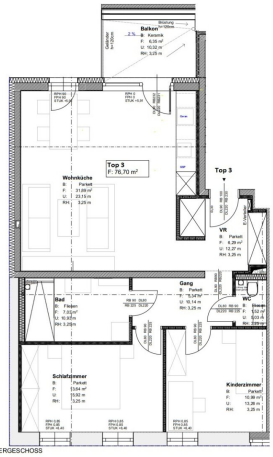
Ihr Ansprechpartner

Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 660 4813173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Refugium an der Grenze zum 18ten Bezirk! Dieses außergewöhnlichen freifinanzierte Wohnbauprojekt, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen und gleichzeitig Ruhe und Weitblick zu erleben. Beim Projekt handelt es sich um eine Aufstockung eines schönen Zinshauses, welches nach den neusten Standards kernsaniert wird. Neben thermischer Sanierung, werden Luftwärmepumpen errichtet welche über Betonkernaktievierung für ein angenehmes Raumklima sowohl im Winter als auch im Sommer sorgen.

Diese 3 Zimmerwohnung ist ein wahres Juwel. Sie bietet nicht nur einen großzügigen Wohnbereich, sondern auch eine wunderschönen Balkon in den ruhigen Innenhof. Hier einige der Highlights dieser Immobilie:

- Geräumiger und lichtdurchfluteter Wohnessbereich
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Großzügiger Balkon direkt vom Wohnessbereich begehbar
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- Parkettböden
- Betonkernaktivierung - Heiz-/Kühldecke für ein angenehmes Ambiente
- Luft-/Wasserwärmepumpe (heizen/kühlen)

Raumaufteilung:

- 1x Wohn-/Essbereich

- 2 x Zimmer
- 1 x WC
- 1 x Badezimmer
- 1 x Balkon

Folgende Einheiten sind verfügbar und können vorreserviert werden:

Einheit	Stockwerk	Anz. Zimmer	WNFL	Freifläche	Bruttomietpreis inkl. BK
Top 1 (Büro)	EG	2	69,82m²		€ 1.350,00
Top 2	EG	2	42,55m²		€ 895,00
Top 3	1.OG	3	76,70m²	6,29m²	€ 1.495,00
Top 4	1.OG	3	75,67m²	7,46m²	€ 1.495,00
Top 5	2.OG	3	76,66m²	6,29m²	€ 1.519,50
Top 6	2.OG	3	76,48m²	6,29m²	€ 1.519,50
Top 7	3.OG	3	78,20m²	6,29m²	€ 1.559,00
Top 8	3.OG	3	78,02m²	6,29m²	€ 1.559,00
Top 9	DG	4	125,09m²	100,07m²	€ 2.859,00

Dieses außergewöhnliche Wohnbauprojekt erfüllt höchste Ansprüche und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Zwei Monate vor Fertigstellung werden die Interessentinnen durchkontatkiert und Besichtigungstermine vor Ort vereinbart.

Mit freundlichen Grüßen

Akad. FDL.

Thomas Raminger

Geschäftsführer

VIVU Financial Consulting Group

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 660 48 13 173

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap