

**Provisionsfreier Erstbezug: 64m<sup>2</sup> Neubau mit 5,22m<sup>2</sup>  
Loggia und Einbauküche - 1140 Wien**



Loggia

**Objektnummer: 7232**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.093,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	878,00 €
<b>Kaltmiete</b>	993,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,31 €
<b>USt.:</b>	99,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Astarte Aichholzer**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Ve



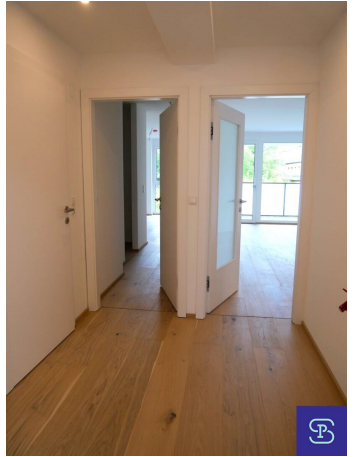






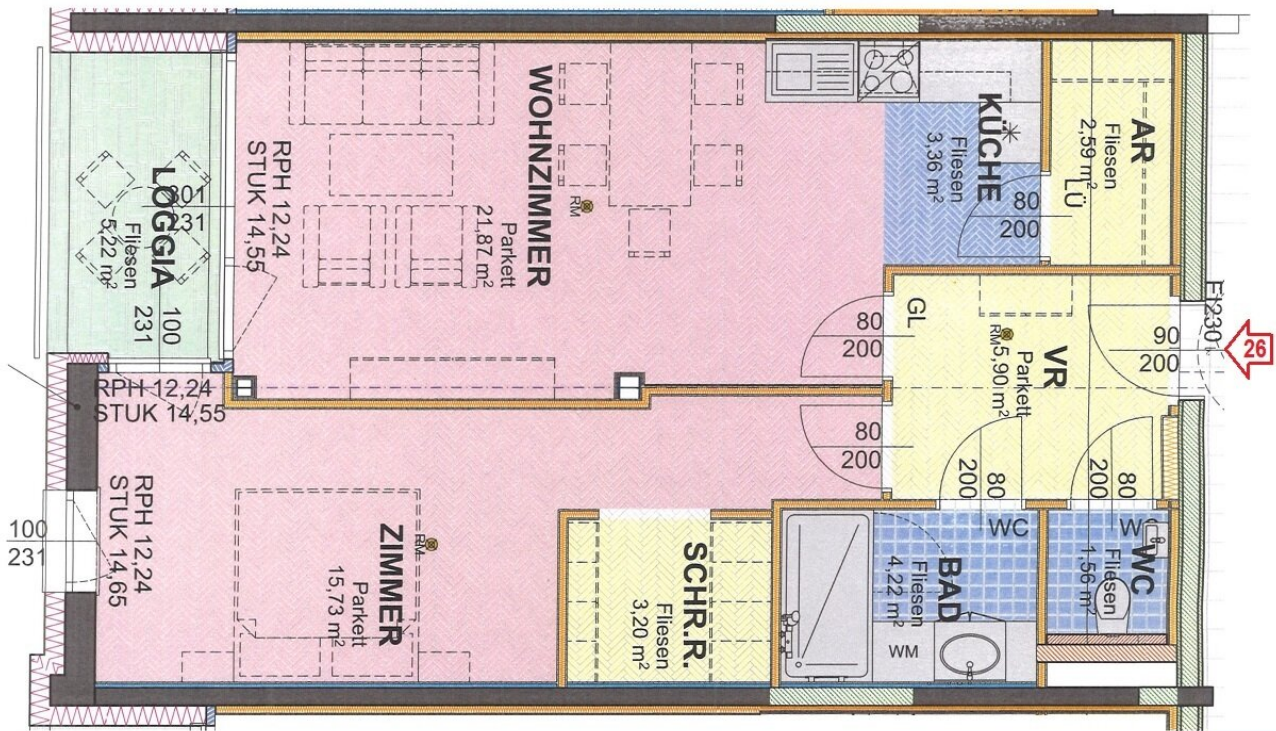












## Objektbeschreibung

### **Erstbezug: Wunderschöner 64m<sup>2</sup> Neubau mit Einbauküche und Loggia!**

In diesem soeben neu errichteten Neubauprojekt gelangen 35 Wohnungen mit 38 - 69m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Vermietung. Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie Terrasse oder Loggia und sind mit neuen Einbauküchen inkl. Geräten ausgestattet. Die hier angebotene Wohnung Top 26 hat eine Wohnfläche von ca. 64m<sup>2</sup> inkl. 5,22m<sup>2</sup> Loggia und befindet sich im 4. Liftstock. Die Wohnung ist zur Linzer Straße ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnraum mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Schrankraum, Vorraum, Badezimmer, Abstellraum, WC sowie Loggia mit nordwestseitiger Ausrichtung,.

**Ausstattung:** Neubau-Erstbezug Bj. 2024 mit Einbauküche inkl. Geräten, Dielenböden Eiche, Hauszentralheizung mit Fernwärme (Fußbodenheizung), geschmackvolles Fliesenbad mit verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Sonnenschutz, Lift, diverse Deckenspots sowie Außenbeleuchtung, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Gute, zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinien 49, 52 und den Autobuslinien 47A und 51A mit Anbindung zur U3 und U4.

**Bitte beachten Sie auch die weiteren Wohnungen mit 2 Zimmern in diesem Neubauprojekt auf unserer Homepage [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.093,36**

(HMZ € 878,- + Bk € 108,31 + Lift € 7,65 + 10% USt. € 99,40)

Kautions € 4.380,-

**KONTAKT: Frau Mag. Aichholzer [0664 401 96 53](tel:06644019653)**

**Email: [aa@sitarz.at](mailto:aa@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap