

**ERSTBEZUG - BEZUGSFERTIG ANFANG JÄNNER 2025 - 2
ZIMMERWOHNUNG - LICHTDURCHFLUTET - IM HERZEN
DES 17. GEMEINDEBEZIRKS**



Objektnummer: 4454

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helblinggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,02 m ²
Nutzfläche:	44,02 m ²
Gesamtfläche:	44,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	870,00 €
Kaltmiete (netto)	653,69 €
Kaltmiete	790,91 €
Betriebskosten:	108,19 €
USt.:	79,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

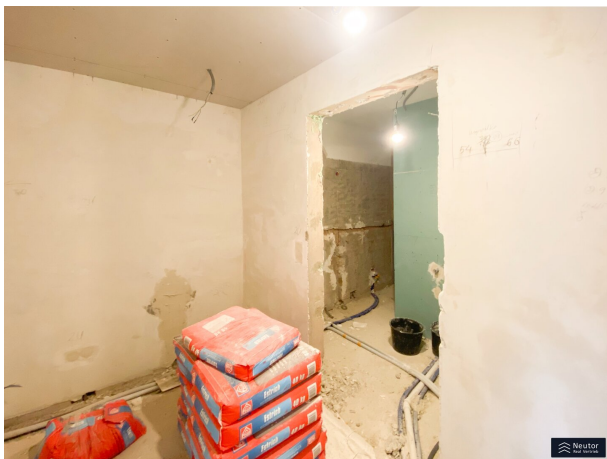
Esin Kandemir

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

T +4315323730
H 06643437845



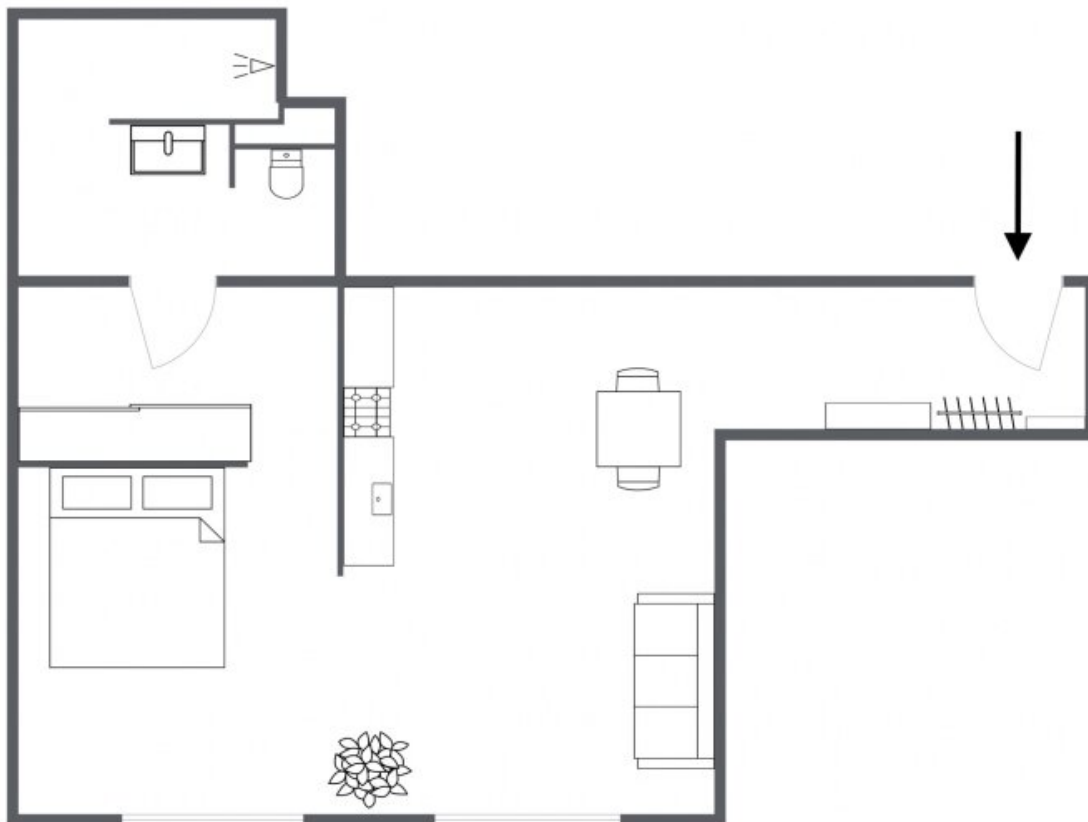








Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration.
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis/Mietpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.
Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag/Mietvertrag.



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Neubau, direkt im Herzen des 17. Bezirks. Mit erstklassiger Infrastruktur, der Nähe zur U6 Alser Straße und dem Elterleinplatz, sowie einer zeitlos eleganten Gestaltung wird hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau geboten!

Eckdaten:

WNFL: ca. 44,02 m²

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche - voll ausgestattet

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche und WC

Stock: 4. Etage

Lift: ja

Fahrradraum: ja

Heizung: Gas, Zentralheizung

Bezugsfertig: Anfang Jänner 2025

Beschreibung:

In einem modernen Neubau aus dem Jahr 1997 erwartet Sie diese erstklassig sanierte Wohnung im Erstbezug. Sie erreichen die 4. Etage mühelos und barrierefrei mit dem Lift – von hier aus sind Sie nur noch wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt Sie in die hellen und großzügigen Wohnbereiche. Highlight der Wohnung ist die lichtdurchflutete Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine sonnige Atmosphäre und können vollständig geöffnet werden – so genießen Sie das Gefühl, fast wie

auf einem Balkon zu sitzen. Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz und überzeugt mit einer eleganten Einbauküche, die nicht nur praktisch, sondern auch ein optisches Highlight ist. Das Schlafzimmer präsentiert sich geräumig und flexibel – ideal für Ihre individuelle Einrichtung. Im hinteren Bereich lässt sich ein Ankleidebereich schaffen, der zusätzlichen Komfort bietet. Das Badezimmer wurde mit einer modernen Walk-In-Dusche, hochwertigen Fliesen und stilvollen Details gestaltet. Es vereint Funktionalität mit luxuriösem Flair und wird so zur privaten Wellness-Oase. Ein edler Parkettboden zieht sich durch die Haupträume und verleiht der Wohnung eine einheitliche und gehobene Optik. Dank der umfassenden Sanierung durch eine erfahrene Architektin begeistert die Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, liebevollen Details und einem angenehmen Wohlfühlambiente.

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Hier wohnen Sie ruhig, aber dennoch zentral – ideal für Singles oder Paare.

Kosten:

Gesamtmiete: € 870,00 inkl. USt. und BK

Heizkosten: € 59,53 inkl. USt

Kautiön: € 2.610,-

Provision: keine

Lage + Infrastruktur:

Wohnen in Hernals - einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, Parkanlagen, vielen Freizeit, Sport und Erholungsmöglichkeiten. Die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und zu Freizeitorten wie dem Pezzipark.

In dieser sehr lebenswerten Lage, sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U6 Alser Straße ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Tramlinien 2/9/43 und 44 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für die Dinge des täglichen Lebens müssen Sie lediglich Ihre neue Haustüre verlassen. Im Bereich Bildung bietet diese Adresse viele Möglichkeiten wie die Volksschule Röttergasse sowie das Hernalser Gymnasium Geblergasse. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Lorenz-Bayer-Park, Huberpark oder der Pezzipark hervorragend. In nur ca. 4 Gehminuten erreichen Sie den beliebten Yppenmarkt, welcher eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln bietet. Eine tolle Wohnung in bestens angebundener Lage.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.