

## **Modernes Wohnen in Brigittenau - 4-Zimmer-DG-Wohnung mit drei Freiflächen**



**Objektnummer: 5710**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	2.086,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.699,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.897,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,90 €
<b>USt.:</b>	189,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvertragserrichtungsgebühr: 300,00 € Sonstiges = Kellerabteil

### Provisionsangabe:

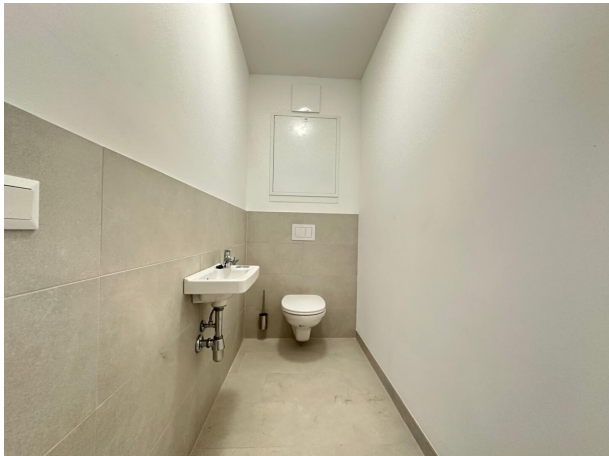
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

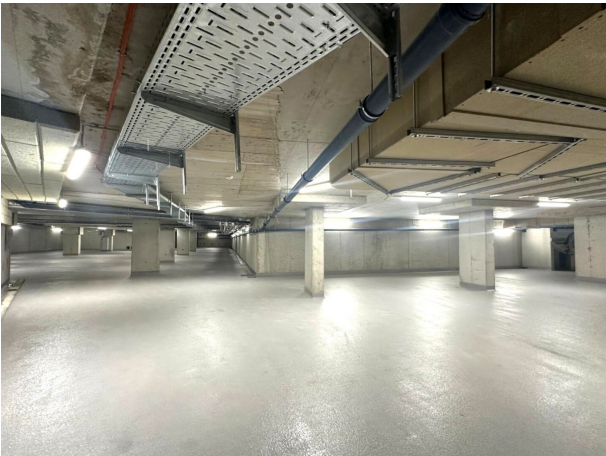


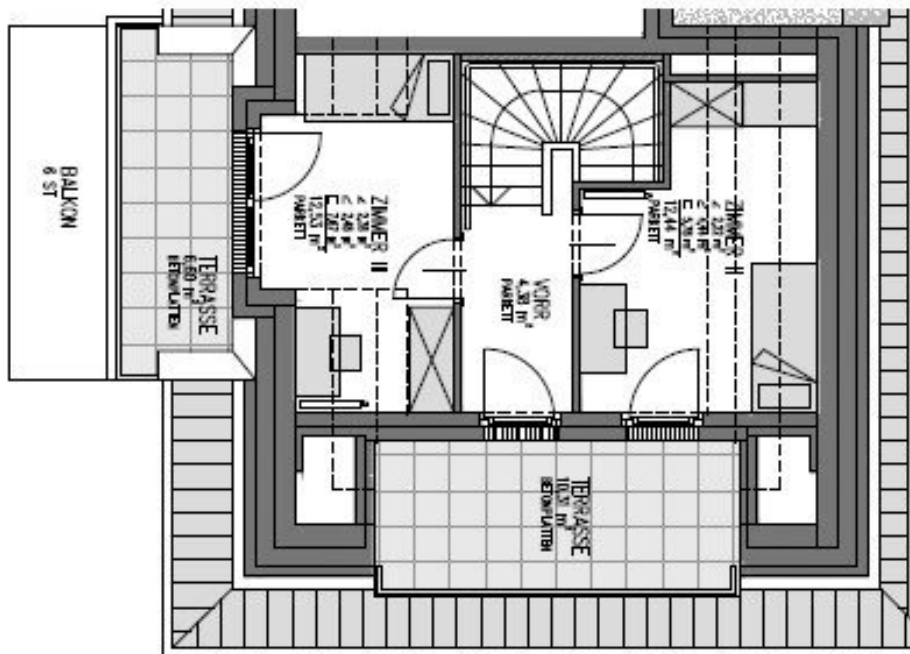
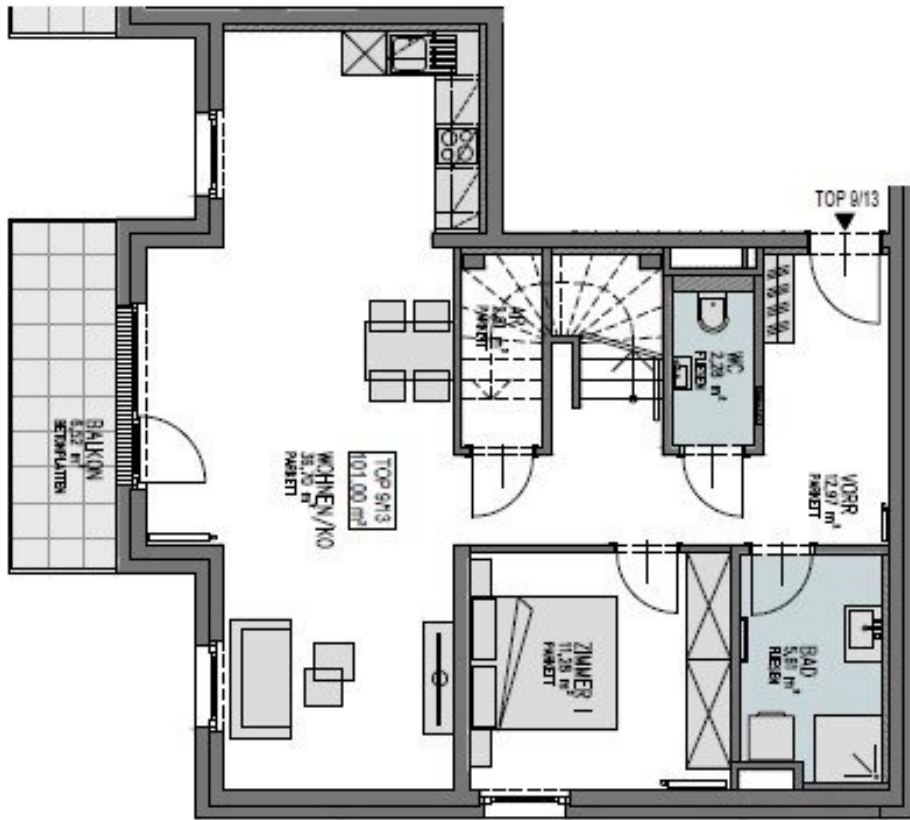














## Objektbeschreibung

In guter Lage von Brigittenau entsteht ein Neubauprojekt mit **41 modernen Wohnungen**, verteilt auf zwei Baukörper. Die durchdachten Grundrisse bieten Wohnflächen zwischen **42 und 106 m<sup>2</sup>** – jeweils mit **privaten Freiflächen** wie **Gärten, Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen**.

Die praktisch ausgestatteten Wohnungen sind **ab April 2025 bezugsfertig** und überzeugen mit folgenden Materialien: moderner Parkettboden in den Wohnräumen, klassische Fliesen in den Nassräumen, 3-fach-verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz sowie moderne Rutar-Küchen mit allen notwendigen Elektrogeräten. In den Dachgeschosswohnungen sorgt eine **Klimaanlage** für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die nachhaltige **Beheizung erfolgt über Fernwärme**. Weiters stehen den Bewohnern eine **hauseigene Tiefgarage, allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Kellerabteile (nach Verfügbarkeit)** zur Verfügung.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung im Erstbezug und genießen Sie modernes Wohnen in urbaner Lage!

### Top 13

Diese ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf 2 Ebenen und befindet sich im Dachgeschoss des Hauses.

1. Wohnebene:

- **Vorraum mit integriertem Abstellraum:** Geräumig mit Platz für eine Garderobe.
- **Toilette:** Praktisch getrennt vom Badezimmer.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- **Wohn-/Essbereich:** Offenes Konzept mit integrierter Einbauküche sowie Zugang zum Balkon.

- **Schlafzimmer:** Ideal als Kinderzimmer oder Büro.

2. Wohnebene:

- **2 Schlafzimmer:** Kompakt konzipiert mit Platz für Stauraum.
- **Außenbereich:** Zwei sonnige Terrassen mit Stadtblick.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap