

## **Moderne 2-Zimmerwohnung mit Terrasse – Erstbezug in zentraler Lage**



**Objektnummer: 8060**

**Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	969,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	969,00 €
<b>Kaltmiete</b>	969,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Hasibar**

pegra immobilien treuhand gmbh  
Palffygasse 33  
2500 Baden

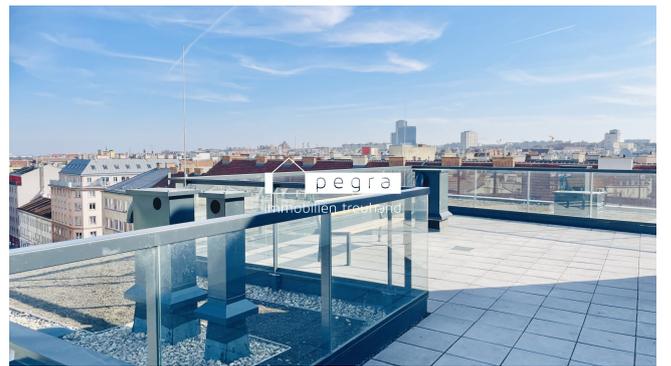




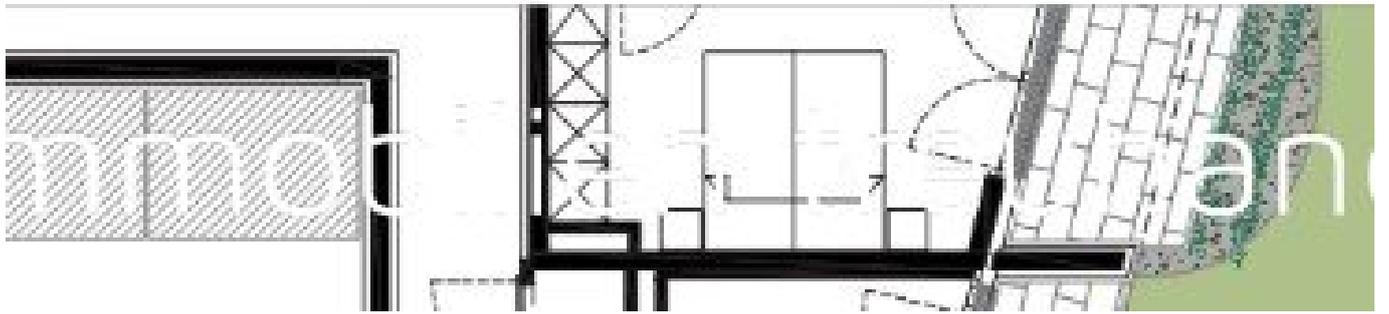
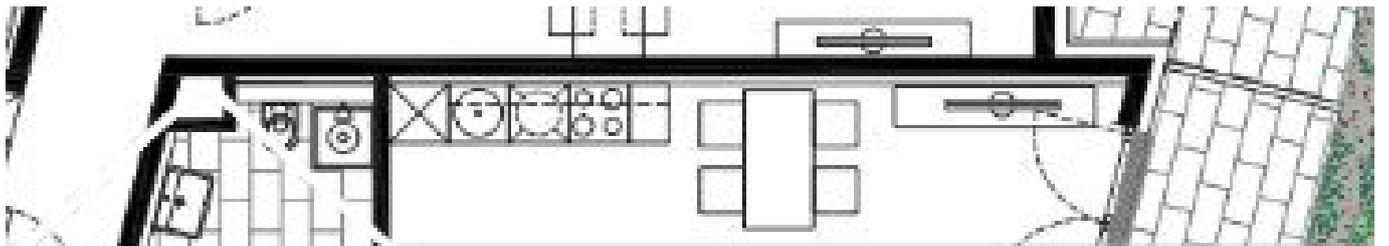












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne, **neue 2-Zimmerwohnung** mit einer **Wohnfläche von 42,70 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und bietet höchsten Komfort inmitten des lebendigen 10. Wiener Bezirks.

### **Ausstattung:**

**Erstbezug:** Alles neu und modern!

**Helle Einzimmerwohnung** mit optimaler Raumnutzung

**Neue Einbauküche** mit hochwertigen Geräten (Kühlschrank, Gefrierteil, Herd, Backofen, Geschirrspüler)

**Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschbecken

**Terrasse** – ideal zum Entspannen im Freien

**3-fach verglaste Fenster**

**elektr. außenliegender Sonnenschutz**

**Videogegensprechanlage**

**Glasduschen**

**Photovoltaikanlage am Dach (für Allgemeinstrom)**

**allgemeine Dachterrasse**

**zahlreiche Paketboxen**

**begrünter Innenhof**

**Kinderwagenabstellraum**

**Fahrradabstellraum**

**Lage:** Die Wohnung liegt nur **150 m** von der U1-Station „**Keplerplatz**“ entfernt, wodurch Sie einerseits schnell die **lebendige Wiener Innenstadt** erreichen und andererseits den

idyllischen **Kurpark Oberlaa** mit seinem Thermalwasser in kürzester Zeit genießen können. Der **Helmut-Zilk-Park** als familienfreundliche Grün- und Freizeitanlage befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Direkt um die Ecke finden Sie die **Favoritenstraße**, die Ihnen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

Für Feinschmecker und Marktliebhaber ist der **Viktor-Adler-Markt** nur einen kurzen Spaziergang entfernt, wo Sie ein breites Angebot an frischen Produkten und internationalen Köstlichkeiten finden.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine moderne und gut angebundene Wohnung suchen.

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

U1 „Keplerplatz“ (ca. 1 Gehmin.)

Hauptbahnhof (ca. 11 Gehmin.)

Straßenbahn (O, 1, 11, 18)

Buslinien (14A, N66)

#### INFRASTRUKTUR:

Einkaufsstraße Favoritenstraße (ca. 1 Gehmin.)

Columbus Center (ca. 8 Gehmin.)

Helmut-Zilk-Park (ca. 7 Gehmin.)

Viktor-Adler-Markt (ca. 5 Gehmin.)

**Mietpreis: € 969,00 inklusive Betriebskosten, inklusive USt. exklusive Fernwärmeheizung**

**Verfügbar ab: Sofort**

**Kaution: € 4.000,00**

**Mietvertragserrichtung: € 300,00 inkl. 20% Ust**

## **Kontakt:**

Die Kontaktaufnahme erfolgt bitte **ausschließlich schriftlich**.

Schreiben Sie uns eine Nachricht, um **sofort** Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap