

**großartige 3 Zimmer Wohnung / möbliert oder unmöbliert -  
Ihre Wahl (verfügbar ab 01.10.2024)**



**Objektnummer: 2558**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.275,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.005,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.159,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,59 €
<b>USt.:</b>	115,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

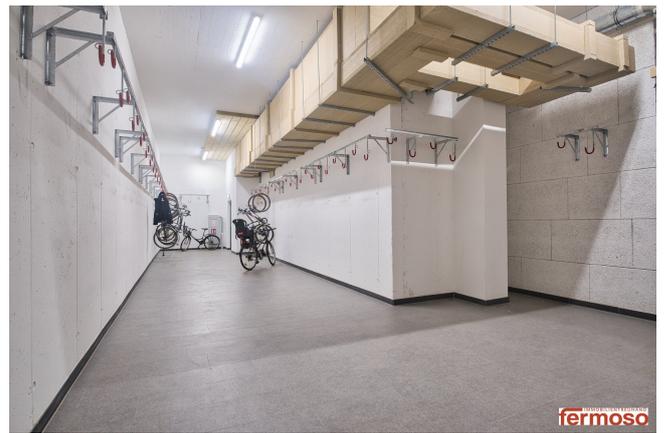


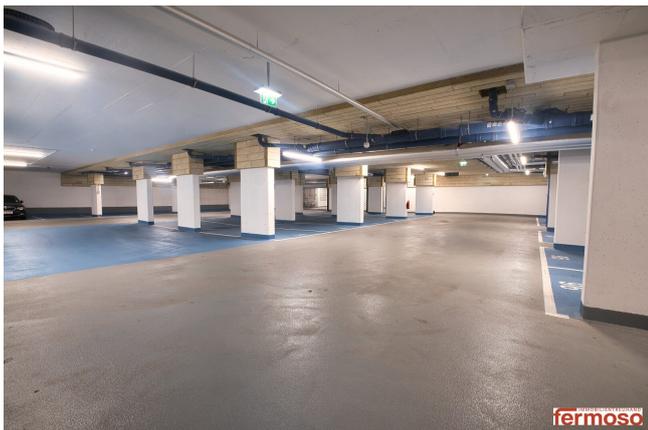














DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

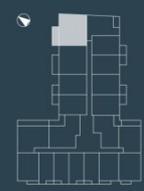
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN

WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SEHE GESONDERTEN PLAN



**HÖCHSTÄDTPLATZ 3**  
BAUTEIL 2  
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

2.0G | TOP 46  
Wohnfläche 68,26m<sup>2</sup>  
Balkon 10,63m<sup>2</sup>



VERMIETER



## Objektbeschreibung

neuwertige 3-Zimmer Wohnung; bei Wunsch möbliert anmietbar; Gemeinschaftsdachterrasse mit Weitblick; Zweitbezug im modernen Neubau;

### Liebe/r Wohnungssuchender

In diesem wunderschönen Neubau am **Höchstädtplatz/Wien-Brigittenau**, ist diese tolle 3-Zimmer Wohnung, im 2. Obergeschoss, zu mieten.

Sie besticht mit moderner Ausstattung, mit ruhiger Lage im Innenhof und bietet eine Wohnfläche von 68,3 m<sup>2</sup> sowie einen 10,6 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Es besteht die Möglichkeit nahezu alle Möbel vom aktuellen Mieter abzulösen. Dies ist jedoch freiwillig und ist keine Voraussetzung.

Folgendes wird Ihnen geboten:

- 68m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- WC und Badezimmer getrennt
- Abstellraum
- Innenhof-Balkon
  
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Stromanschluss auf dem Balkon
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschaftsdachterrasse mit tollem Weitblick, Hochbeete für Urban Gardening, Sitzgelegenheiten und Sandkiste.

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, Fahrrad-, sowie Kinderwagenabstellräume und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung gerne möglich.

---

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate, ein Dienstvertrag oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautions, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap