

**NEUBAUPROJEKT HERNALS - BEZUGSFERTIG JULI 2025
- HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN *INKL.
EINBAUKÜCHE***



Objektnummer: 12019

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 120
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	74,84 m ²
Nutzfläche:	74,84 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.910,00 €
Kaltmiete (netto)	1.549,26 €
Kaltmiete	1.736,36 €
Betriebskosten:	187,10 €
USt.:	173,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



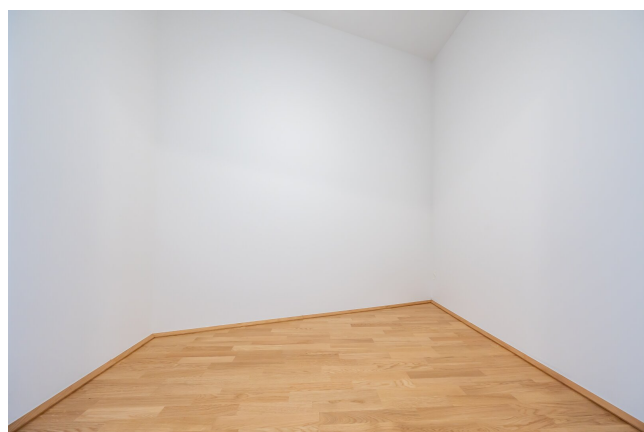
KR Georg Spiegelfeld

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien



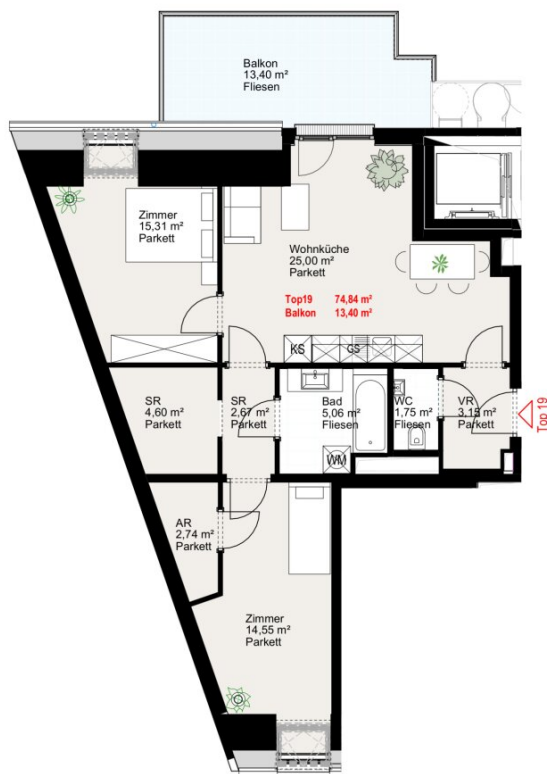




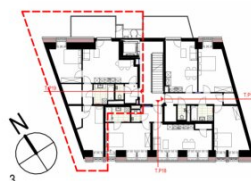








1. Dachgeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

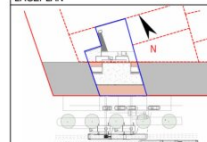
0 1 2 3

VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hemelsner Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 19

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
1. Dachgeschoss			
TOP 19	AR	2,74 m ²	0,00 m ²
TOP 19	Bad	5,06 m ²	0,00 m ²
TOP 19	Balkon	0,00 m ²	13,40 m ²
TOP 19	SR	4,60 m ²	0,00 m ²
TOP 19	SR	2,67 m ²	0,00 m ²
TOP 19	VR	3,13 m ²	0,00 m ²
TOP 19	WC	1,75 m ²	0,00 m ²
TOP 19	Wohnküche	25,00 m ²	0,00 m ²
TOP 19	Zimmer	15,31 m ²	0,00 m ²
TOP 19	Zimmer	14,55 m ²	0,00 m ²
GESAMT		74,84 m²	13,40 m²

LAGEPLAN



STAND: April 2025

Objektbeschreibung

HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN MIT BALKON + EINBAUKÜCHE!!!

Derzeit entstehen unmittelbar auf der Hernalser Hauptstraße 120, **20 hochwertige Mietwohnungen** zwischen 35 und 82 m². Sämtliche Einheiten sind mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügen teilweise über Balkone oder Terrassen.

Das Wohnhaus ist mit einem behindertengerechten Lift und einer Zentralheizung, die ökologisch mittels Luftwärmepumpe betrieben wird, ausgestattet.

Weiters befindet sich ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoss des Hauses und es stehen 4 Stk. Stellplätze zur Anmietung im Hof zur Verfügung. Die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und auch Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Befristeter Hauptmietvertrag auf die Dauer von 5 Jahren!

Hochwertige Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- Parkettböden Eiche
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung im DG mittels Betonkern/Bauteilaktivierung
- Fenster: Kunststoff/Alu- Isolierglas

- Sonnenschutz: außenliegende Raffstore-Lamellen

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage weitere Detailunterlagen!

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 <75m
Apotheke <225m
Klinik <450m
Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <1.875m
Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <75m
Post <350m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.550m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.