

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



Objektnummer: 12009

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	61,71 m ²
Nutzfläche:	61,71 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.364,89 €
Kaltmiete (netto)	1.086,53 €
Kaltmiete	1.240,81 €
Betriebskosten:	154,28 €
USt.:	124,08 €
Provisionsangabe:	

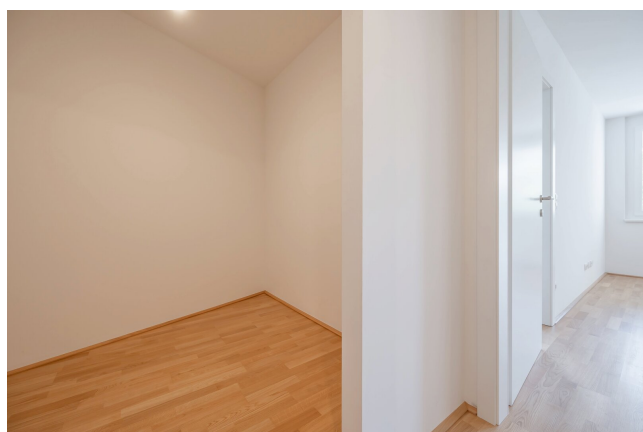
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



KR Georg Spiegelfeld

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien









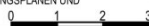




2. Obergeschoss



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



VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hermeser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 09

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon Fläche
2. Obergeschoss			
TOP 09	Bad	5,06 m²	0,00 m²
TOP 09	Balkon	0,00 m²	8,28 m²
TOP 09	SR	4,60 m²	0,00 m²
TOP 09	SR	2,67 m²	0,00 m²
TOP 09	VR	3,15 m²	0,00 m²
TOP 09	WC	1,75 m²	0,00 m²
TOP 09	Wohnküche	29,05 m²	0,00 m²
TOP 09	Zimmer	15,43 m²	0,00 m²
GESAMT		61,71 m²	8,28 m²

LAGEPLAN



Eine Immobilie der



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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m



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.