

**++ Über den Dächern Wiens | 7.Stock | Studio-Apartment  
mit Fernblick ++**



**Objektnummer: 4392**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	876,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	695,00 €
<b>Kaltmiete</b>	796,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,92 €
<b>USt.:</b>	79,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

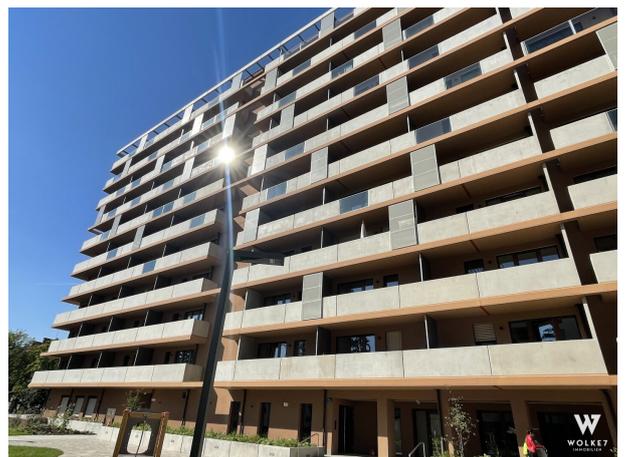
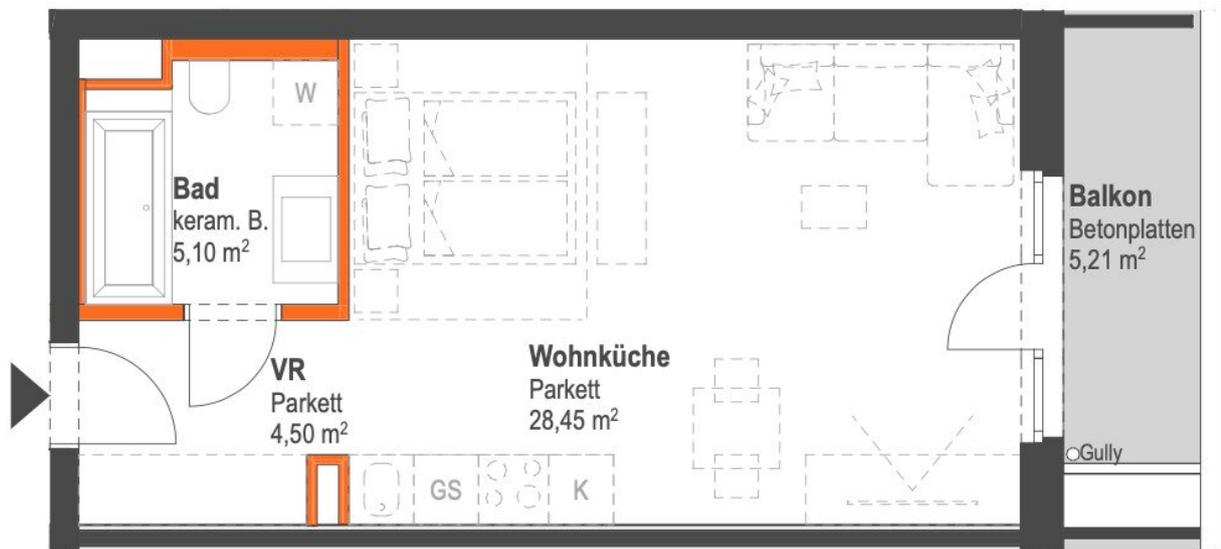


**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18

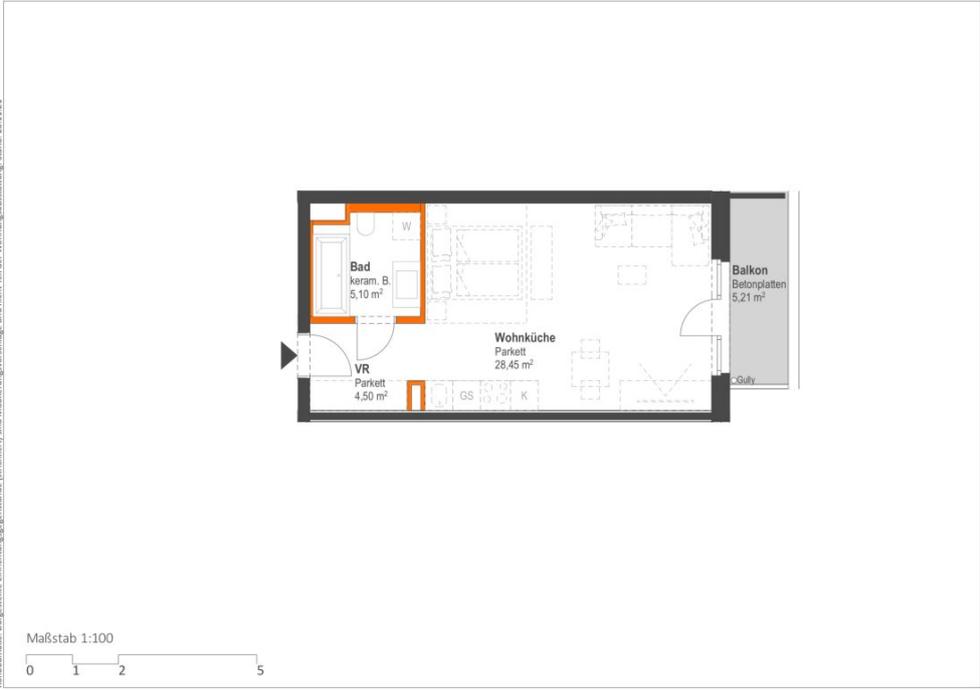






# 1140 WIEN, Spallartgasse 19

Es gilt ausschließlich die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, ausführungsbefehle, Änderungen (Plan und Maß) vorzulegen. Flächenangaben sind schätzungsweise. Diegenannte Einrichtungsgegenstände sind nicht für die Wohnnutzungsfläche. Stand: 28.11.21.



## Wohnungsplan

Stiege 1, OG 7	TOP 65
Zimmeranzahl	1
Wohnnutzfläche	38,10 m <sup>2</sup>
Balkon	5,17 m <sup>2</sup>



**be  
we  
em.p**

BWM Architekten und Partner ZT GmbH  
Margaretenplatz 4/L 1, A-1050 Wien  
Tel: +43-1-205 90 70 office@bwm.at

© BWM Architekten  
2021

## Objektbeschreibung

[Hier geht's zum 360-Grad Rundgang](#)

Umgeben von **Grünflächen** und Parkanlagen wurde am ehemaligen Gelände der Theodor-Körner-Kaserne ein neues Wohnquartier errichtet - das THEO's. Ob ein entspannter Radausflug durch den Wienerwald oder vergnüglicher Abend in der Wiener Innenstadt, die **hervorragende Lage** und **gute öffentliche Verkehrsanbindung** ermöglichen Ihnen in nur wenigen Minuten ihr Ziel zu erreichen.

Die Wohnung mit einer **Wohnfläche von 38,10 m<sup>2</sup>** und einem **Balkon mit ca. 5,17 m<sup>2</sup>** befindet sich im **7. Liftstock**. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum: ca. 4,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 5,10 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 28,45 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 5,17 m<sup>2</sup>

### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- \* **Balkon mit Grün- und Fernblick**
- \* Stillvolles Bad mit großen Fliesen
- \* **Elektrische Außenjalousien**
- \* Moderner Buche-Parkettboden
- \* Jede Wohnung **inkl. eigenem Kellerabteil**
- \* Fußbodenheizung

\* Kinderwagen- und Fahrradabstellraum vorhanden

\* Personenaufzug

### **Anbindung und Lage:**

\* **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (in nur 20 Minuten im Stadtzentrum). Die U-Bahnstation **U3 "Hütteldorfer Straße"**, **S45-Station**, sowie **Straßenbahnlinien** 4, 10, 46, 49 und **Bushaltestellen** befinden sich **in Fußnähe**.

\* Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Hütteldorfer Straße und Umgebung

**Monatliche Gesamtmiete: 876,91 (inkl. Betriebskosten und Ust.)**

Strom-, Heiz und Warmwasser-Kosten sind nicht in der Miete enthalten.

**Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Haushaltsversicherung über die Verwaltung abzuschließen!**

Einmalige Kosten bei Vertragserrichtung:

\* Mietvertragserrichtungskosten: EUR 250,- zzgl. Ust.

\* Kautionshöhe von 3 BMM

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0699 11 330 100 zur Verfügung.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@w7.immo

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen**

der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\*

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap