

**ERSTBEZUG! Zwei-Zimmer Wohnung in der Rappgasse!  
Mehrere Einheiten verfügbar.**



**Objektnummer: 5433**

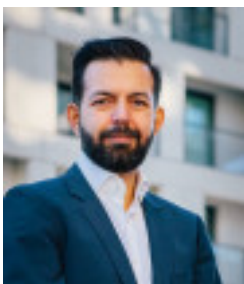
**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 876,62 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 670,92 €                         |
| Kaltmiete                     | 796,93 €                         |
| Betriebskosten:               | 104,63 €                         |
| USt.:                         | 79,69 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

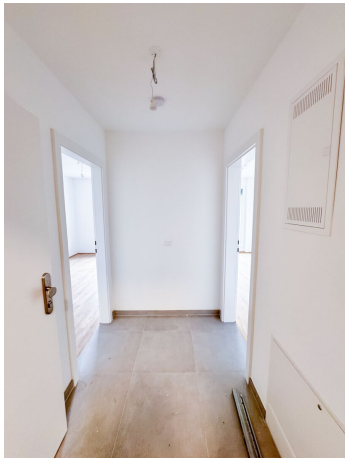
## Ihr Ansprechpartner



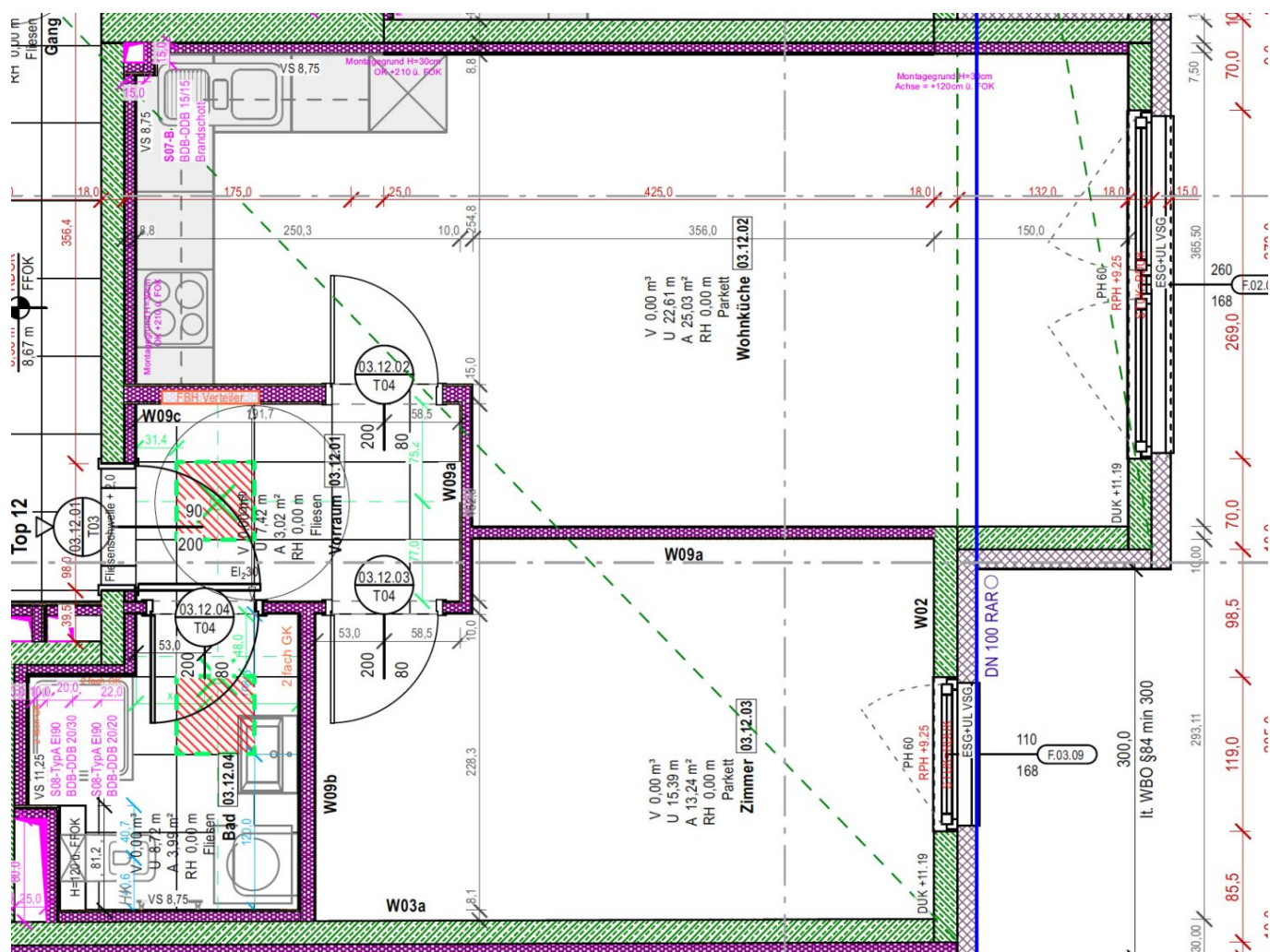
**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6









## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine **46,27 m<sup>2</sup>** große Mietwohnung in **Wien Floridsdorf** in der Rappgasse 4, **Nähe Prager Straße** und **Shopping Center Nord**. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines neu errichteten Gebäudes, das Ihnen den Vorteil eines Erstbezugs bietet und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein Eingangsbereich von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- eine 25,03 m<sup>2</sup> große Wohnküche
- ein 13,24 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein verfließtes Badezimmer mit Dusche und WC

Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug, die Wohnräume sind mit Parkett, die Nassräume mit Fliesen ausgestattet. Die Wohnung wird mittels **Fussbodenheizung**, mit einer **Luftwärmepumpe** beheizt.

Ein Garagenplatz kann für zusätzliche 90 Euro in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die Wohnung wird ohne Küche vermietet! Es gibt kein Kellerabteil.

Ein Energieausweis liegt vor / HWB-ref = 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a

### Kosten & Befristung

Beziehbar ab sofort

### Unbefristeter Hauptmietvertrag

Mietzins inklusive Betriebskosten und UST: 876,62 Euro pro Monat

Heizkosten nach Verbrauch zur Miete: 1,80 Euro pro Quadratmeter als Akonto

Verpflichtende Haushaltsversicherung!

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

### Lage & Infrastruktur

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Bus und Straßenbahn sowie der Autobahnanschluss gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. In 1,2 km ist der Floridsdorfer Bahnhof mit der U6 und diversen Schnellbahnen erreichbar. In unmittelbarer Nähe sind

weitläufige Grün- und Regenerationsflächen wie die Donauinsel sowie der Denglerpark. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

**WICHTIG: Für einen Besichtigungstermin bitten wir ausdrücklich um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.**

**Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen oder/und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.**

Wir führen Besichtigungen in der Reihenfolge der Vormerkliste durch und vereinbaren keine Massen-Besichtigungstermine.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

Falls Sie Interesse an einer anderen Wohneinheit haben, geben Sie die Topnummer der jeweiligen Einheit bei Ihrer Anfrage an.

**Verfügbare Einheiten:**

| Etage | TOP | Wohnfläche           | Ausrichtung    | Freifläche | Bruttomiete |
|-------|-----|----------------------|----------------|------------|-------------|
| EG    | 1   | 40.22 m <sup>2</sup> | hofseitig      | -          | 732.41      |
| EG    | 2   | 33.53m <sup>2</sup>  | hofseitig      | -          | 610.57      |
| 1. OG | 3   | 42.49m <sup>2</sup>  | strassenseitig | -          | 798.84      |

|       |    |                     |                |          |           |
|-------|----|---------------------|----------------|----------|-----------|
| 1. OG | 4  | 46.27               | strassenseitig | -        | 876.12    |
| 1. OG | 5  | 36.74               | hofseitig      | -        | 690.72    |
| 1. OG | 6  | 38.30               | hofseitig      | -        | 720.06    |
| 2. OG | 7  | 49.05m <sup>2</sup> | strassenseitig | -        | 932.79    |
| 2. OG | 8  | 40.78m <sup>2</sup> | strassenseitig | Terrasse | 814.41    |
| 2. OG | 9  | 41.32m <sup>2</sup> | hofseitig      | -        | 825.19    |
| 2. OG | 10 | 33.54m <sup>2</sup> | hofseitig      | Terrasse | vermietet |
| 3. OG | 11 | 42.49m <sup>2</sup> | strassenseitig | Terrasse | 851.75    |
| 3. OG | 12 | 46.27               | strassenseitig | -        | 876.62    |



|       |    |                     |                |          |           |
|-------|----|---------------------|----------------|----------|-----------|
| 3. OG | 13 | 36.75m <sup>2</sup> | hofseitig      | Terrasse | 756.90    |
| 3. OG | 14 | 38.30               | hofseitig      | -        | 767.75    |
| 4. OG | 15 | 49.05m <sup>2</sup> | strassenseitig | -        | 932.69    |
| 4. OG | 16 | 40.81m <sup>2</sup> | strassenseitig | Terrasse | 820.91    |
| 4. OG | 17 | 41.32m <sup>2</sup> | hofseitig      | -        | 831.15    |
| 4. OG | 18 | 33.55m <sup>2</sup> | hofseitig      | Terrasse | vermietet |
| DG    | 19 | 42.49m <sup>2</sup> | strassenseitig | Terrasse | 906.50    |
| DG    | 20 | 40.81m <sup>2</sup> | strassenseitig | -        | 803.33    |
| DG    | 21 | 36.77m <sup>2</sup> | hofseitig      | Terrasse | 784.47    |

|    |    |                     |           |   |        |
|----|----|---------------------|-----------|---|--------|
| DG | 22 | 33.56m <sup>2</sup> | hofseitig | - | 697.52 |
|----|----|---------------------|-----------|---|--------|

## **GARAGENPLATZ IN DER TIEFGARAGE: 90,- EURO MONATLICH**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap