

**Provisionsfrei: 60m<sup>2</sup> Neubau mit Loggia und Einbauküche  
- 1140 Wien**



Ausblick

**Objektnummer: 7745**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,79 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 1.027,19 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 825,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 933,81 €                         |
| Betriebskosten:               | 101,64 €                         |
| USt.:                         | 93,38 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



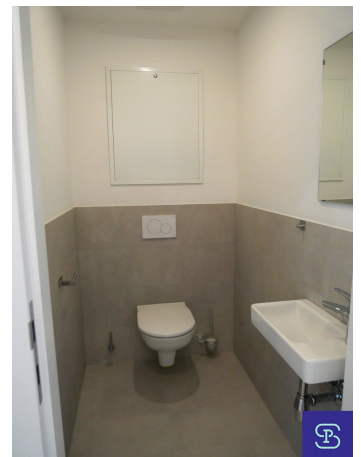
**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH

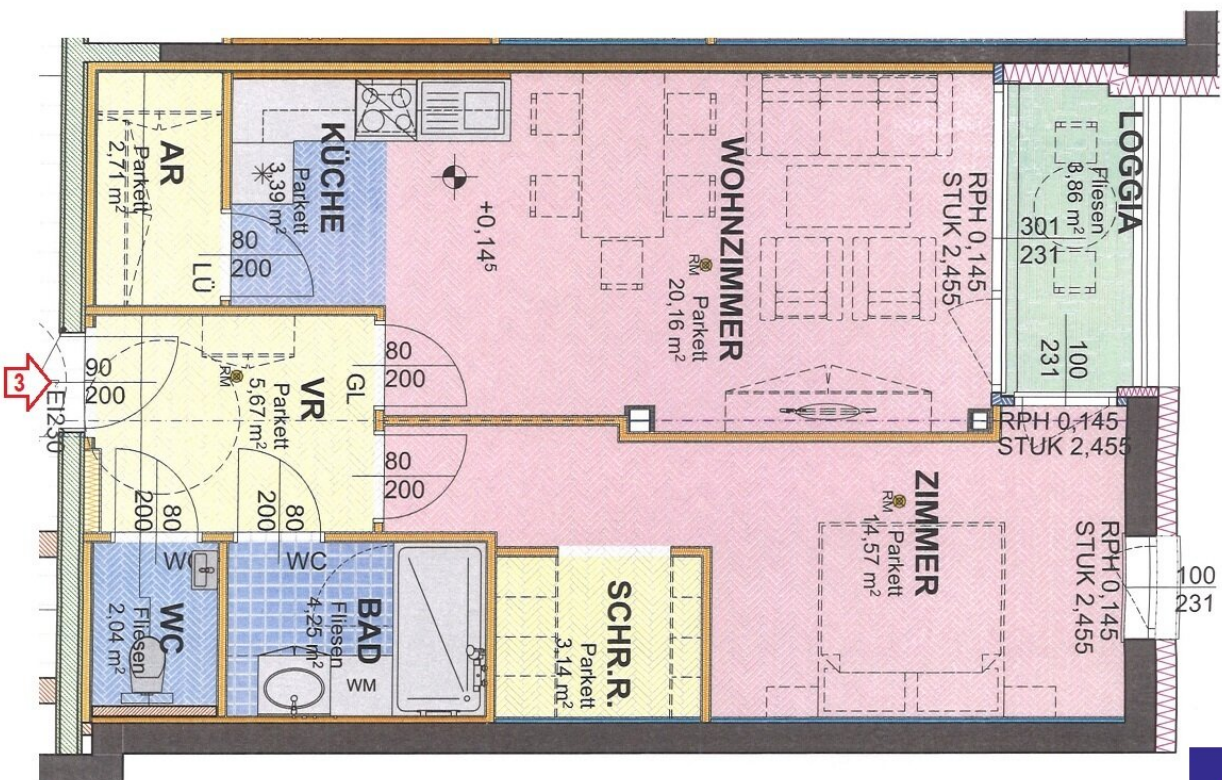












## Objektbeschreibung

### **Wunderschöner 60m² Neubau mit Einbauküche und Loggia!**

Die hier angebotene Wohnung Top 3 hat eine Wohnfläche von ca. 60m² inkl. 3,9m² Loggia und befindet sich im Erdgeschoß (nicht einsehbar da wie 1. Stock) eines 2024 neu errichteten Neubaus in der Linzer Straße. Die sonnige Wohnung mit schönem Grünblick ist südseitig zur Rückseite ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnraum mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Schrankraum, Vorraum, Badezimmer, Abstellraum, WC sowie einer sonnigen Süd-Loggia,.

**Achtung: Diese Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung NICHT WG-tauglich!**

**Ausstattung:** Neubau Bj. 2024 mit Einbauküche inkl. Geräten, Dielenböden Eiche, Hauszentralheizung mit Fernwärme (Fußbodenheizung), geschmackvolles Fliesenbad mit verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Sonnenschutz, Lift, diverse Deckenspots sowie Außenbeleuchtung, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Gute, zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinien 49, 52 und den Autobuslinien 47A und 51A mit Anbindung zur U3 und U4.

**Bitte beachten Sie den per sofort gewünschten Mietbeginn bis 1.3. oder 15.3.2026!**

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.027,19**

(HMZ € 825,- + Bk € 101,64 + Lift € 7,17 + 10% USt. € 93,38)

Kaution € 4.110,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender*

*Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap