

**ERSTBEZUG! Doppelhaushälfte mit 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Wohnlage mit Grünblick!**



**Objektnummer: 5554**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien               |
| Baujahr:                      | 2025                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 175,00 m²               |
| Nutzfläche:                   | 196,00 m²               |
| Zimmer:                       | 5                       |
| Bäder:                        | 3                       |
| WC:                           | 3                       |
| Balkone:                      | 2                       |
| Terrassen:                    | 3                       |
| Stellplätze:                  | 1                       |
| Garten:                       | 70,00 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,50 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                 |
| Gesamtmiete                   | 3.371,50 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.900,00 €              |
| Kaltmiete                     | 3.065,00 €              |
| Betriebskosten:               | 165,00 €                |
| USt.:                         | 306,50 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

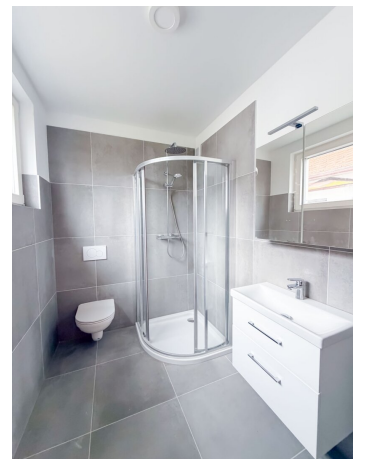
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











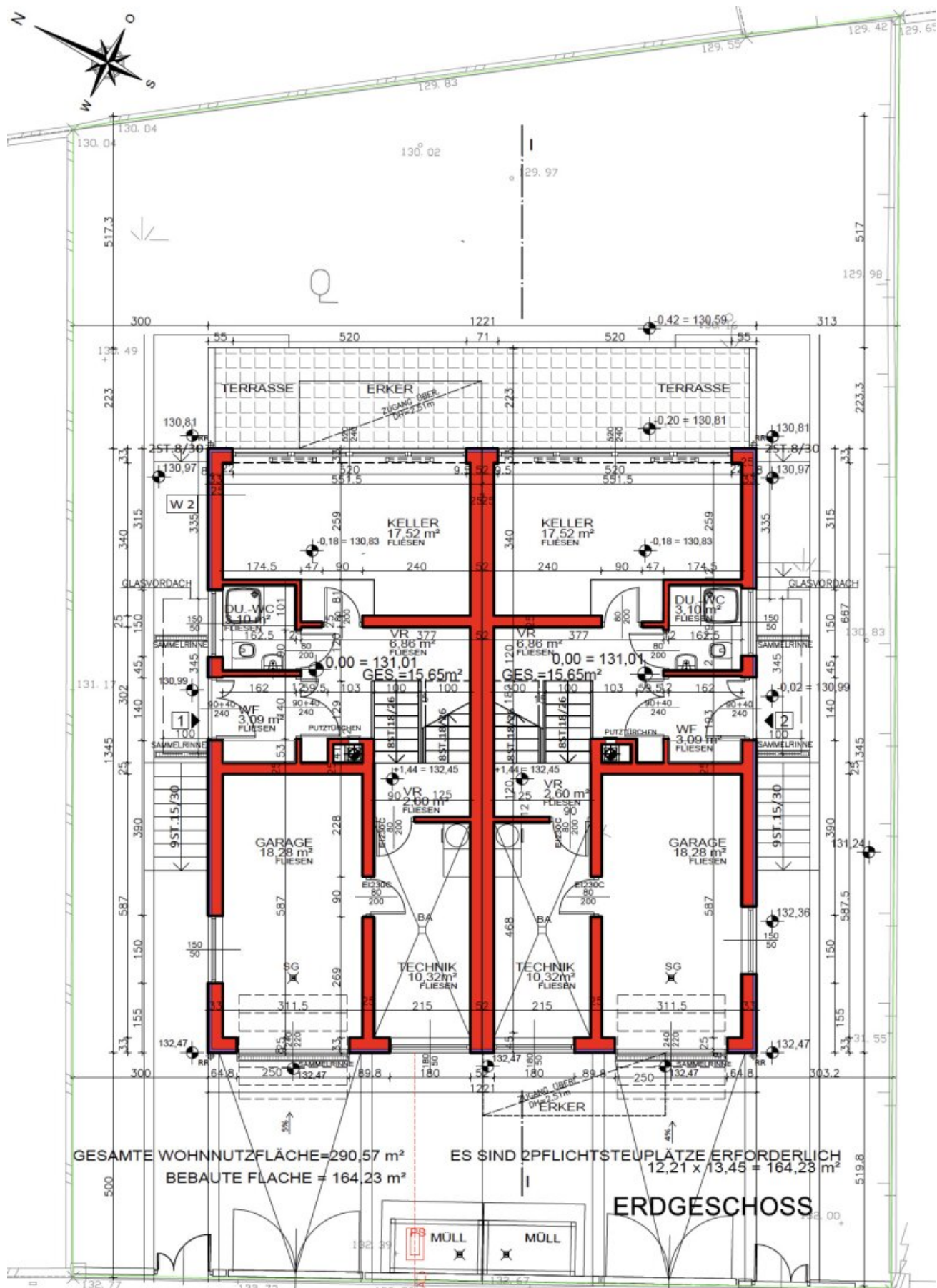


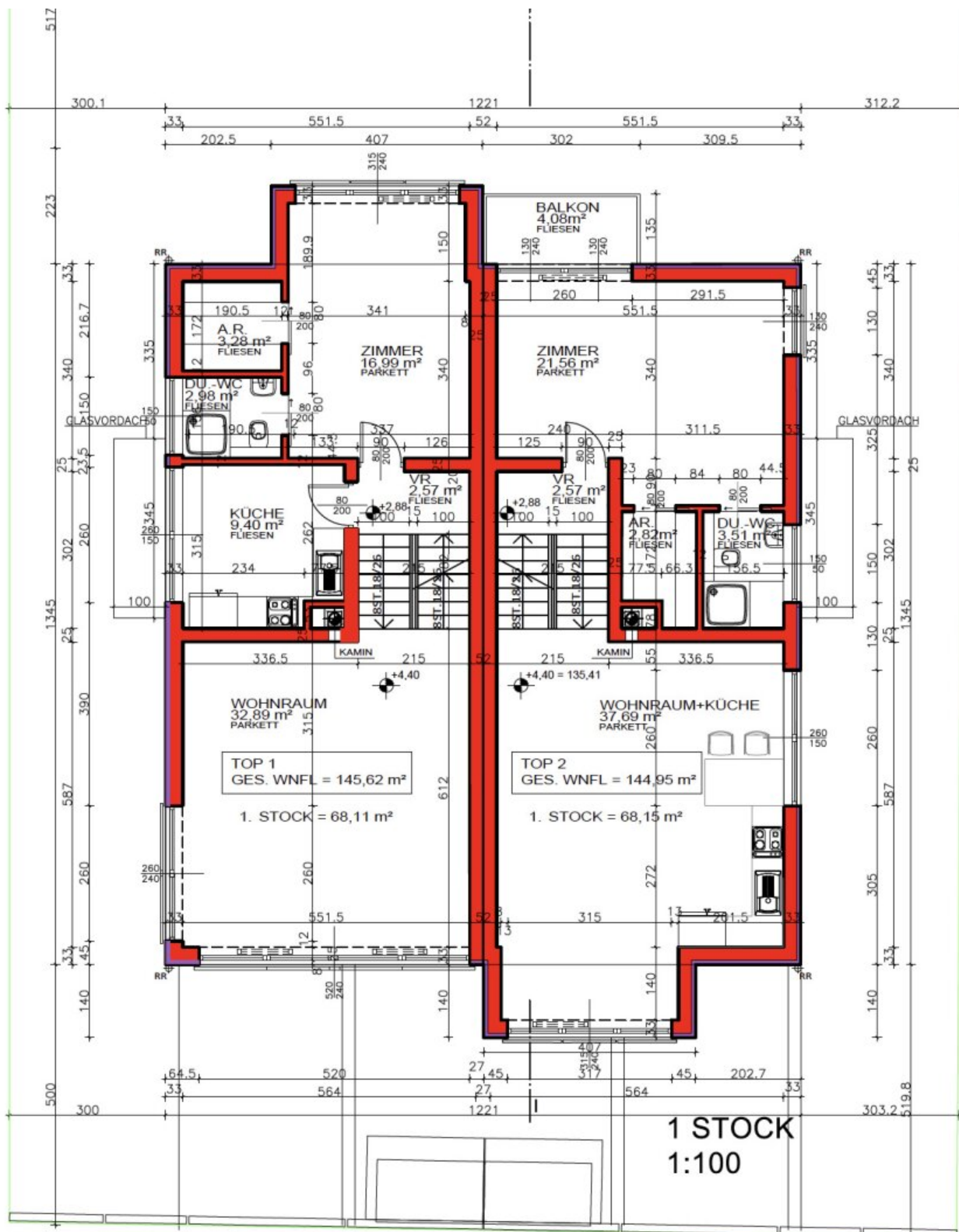


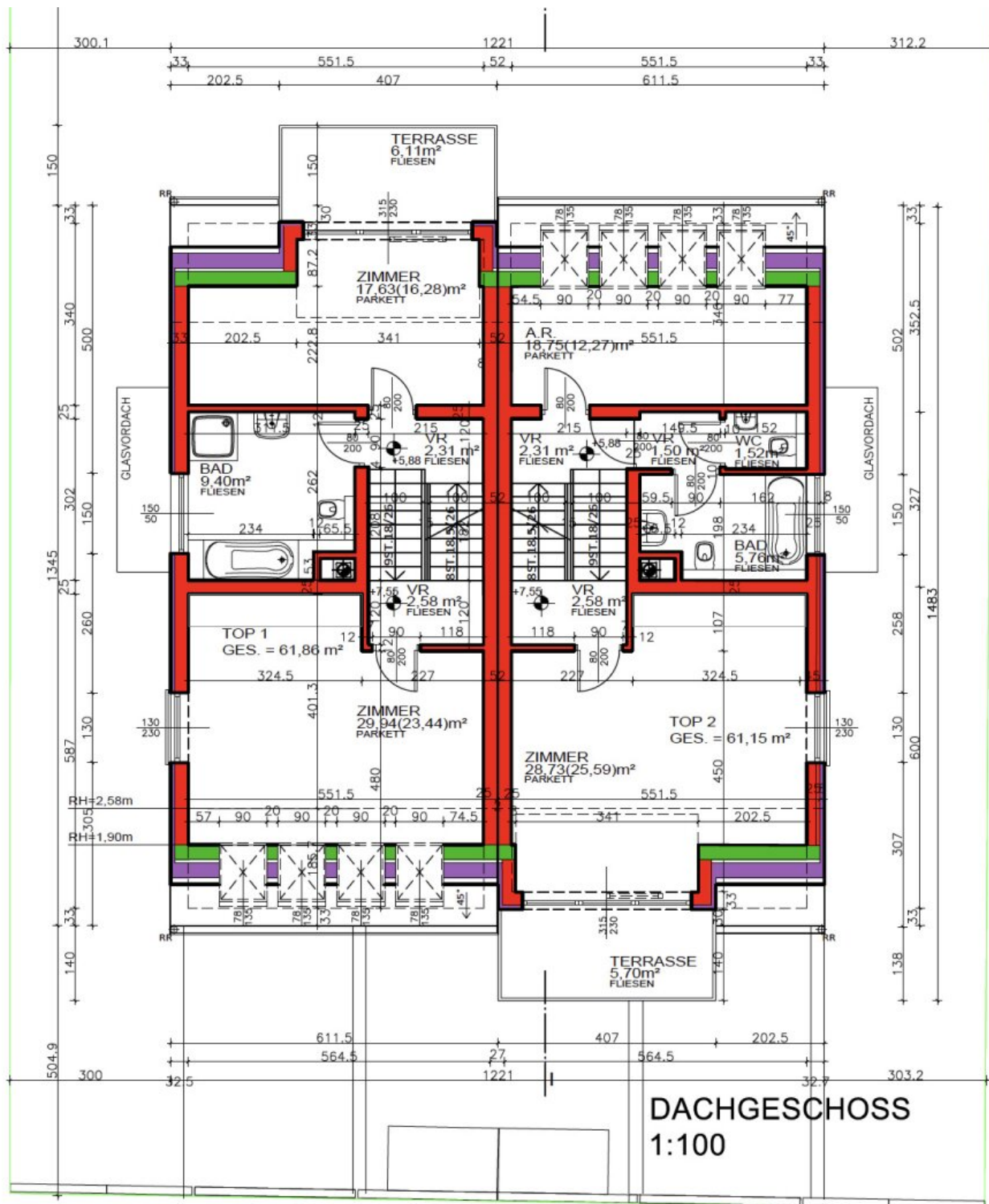


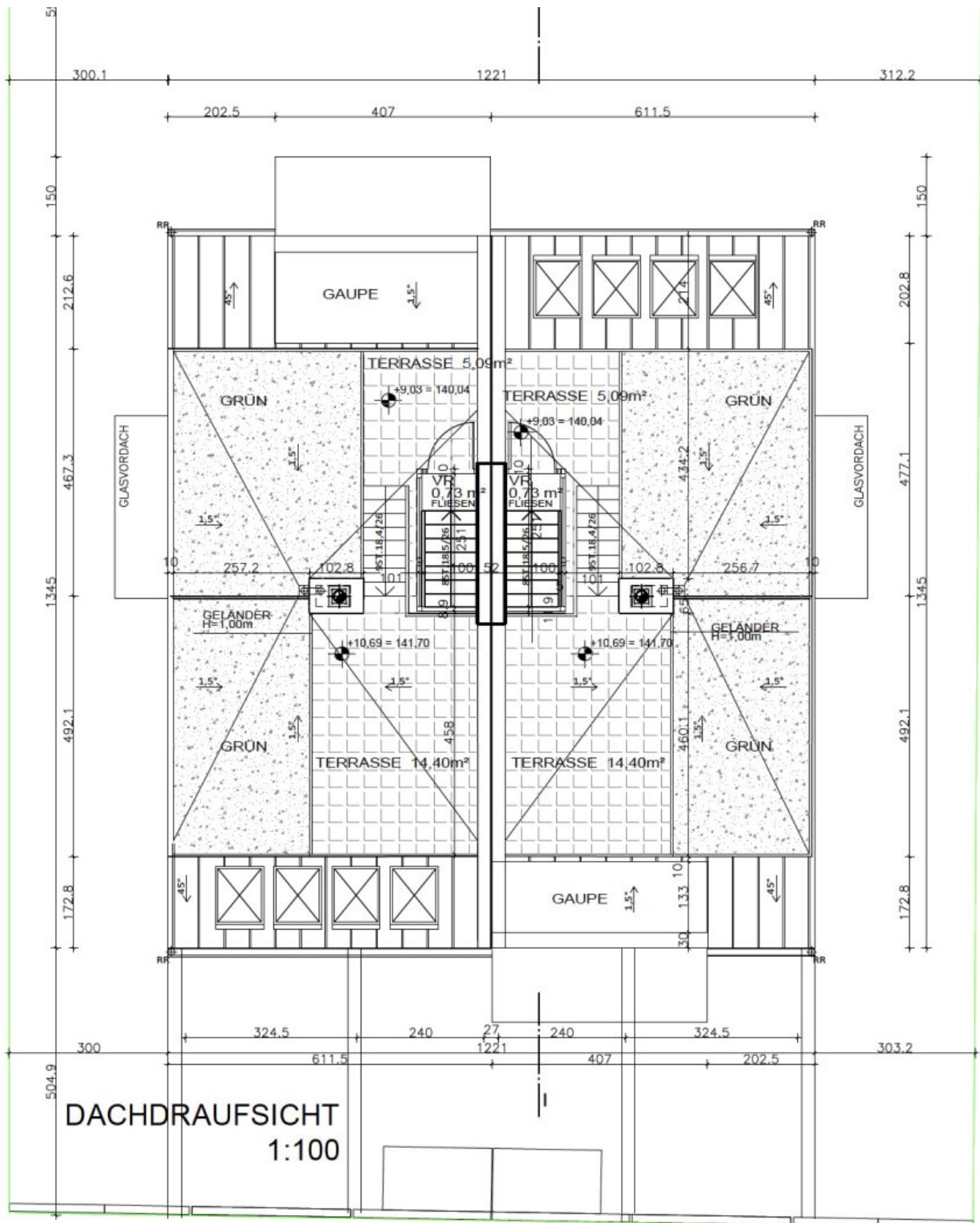












## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in der Langwiesgasse in absoluter Grünruhelage! Haus 14 / 14A**

- + Ziegelmassivbauweise
- + 1 Garagenplatz
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Luftwärmepumpe
- + 5 Zimmer, 175m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 196 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 3 Terrassen, zirka 40 m<sup>2</sup>, 2 Balkone, 70 m<sup>2</sup> Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** in der Langwiesgasse welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf zirka **175 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist zirka **70 m<sup>2</sup>**. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit zirka 43 m<sup>2</sup>:

- ein Eingangsbereich
- eine 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Terrasse
- eine 18 m<sup>2</sup> große Garage
- ein 10 m<sup>2</sup> großer Technikraum
- ein Badezimmer mit Dusche und Toilette

Im 68 m<sup>2</sup> großen ersten Geschoss:

- eine 38 m<sup>2</sup> große Wohnküche
- ein 21,5 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit 4 m<sup>2</sup> großen Balkon

- ein Badezimmer mit Dusche und Toilette

Im 63 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **18 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer
- ein weiteres 28 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum 5,70 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

Am Dach befinden sich zwei Dachterrassen mit Rundumblick.

Ein Garagenplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert.

#### **Kosten & Dauer:**

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: **3.371,50,- Euro pro Monat**

Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch!

Kaution: 14.000 Euro

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet.

Verfügbar AB SOFORT!

Verfügbare Einheiten:

Haus 14

Haus 14A

#### **Kontakt und Besichtigungstermine**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at).

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

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 <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap