

**...\*\*\*TOP 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon &  
Wellnessbereich\*\*\***



**Objektnummer: 13994**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Gesamtmiete</b>	2.760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.290,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.760,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	470,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

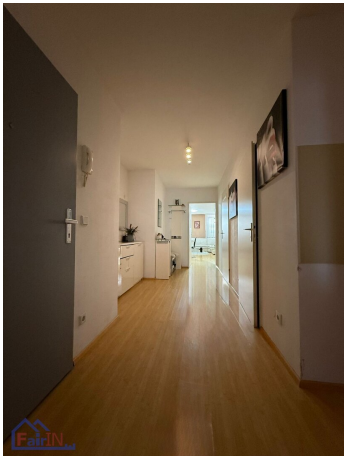
## Ihr Ansprechpartner

### **FAIRIN OG Team**

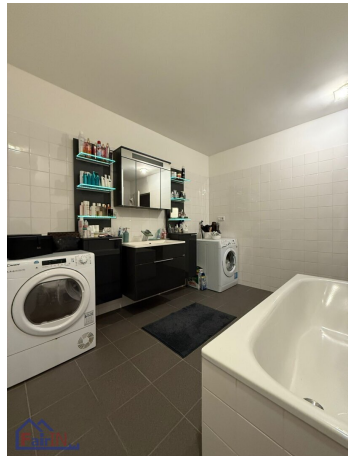
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

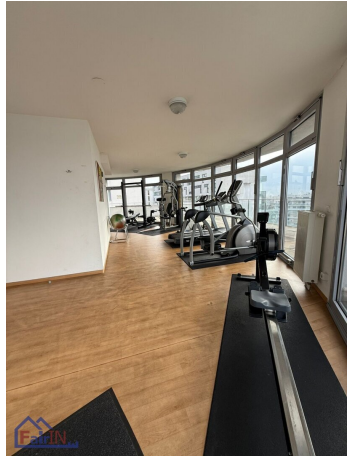
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

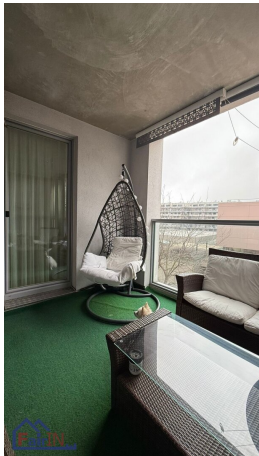




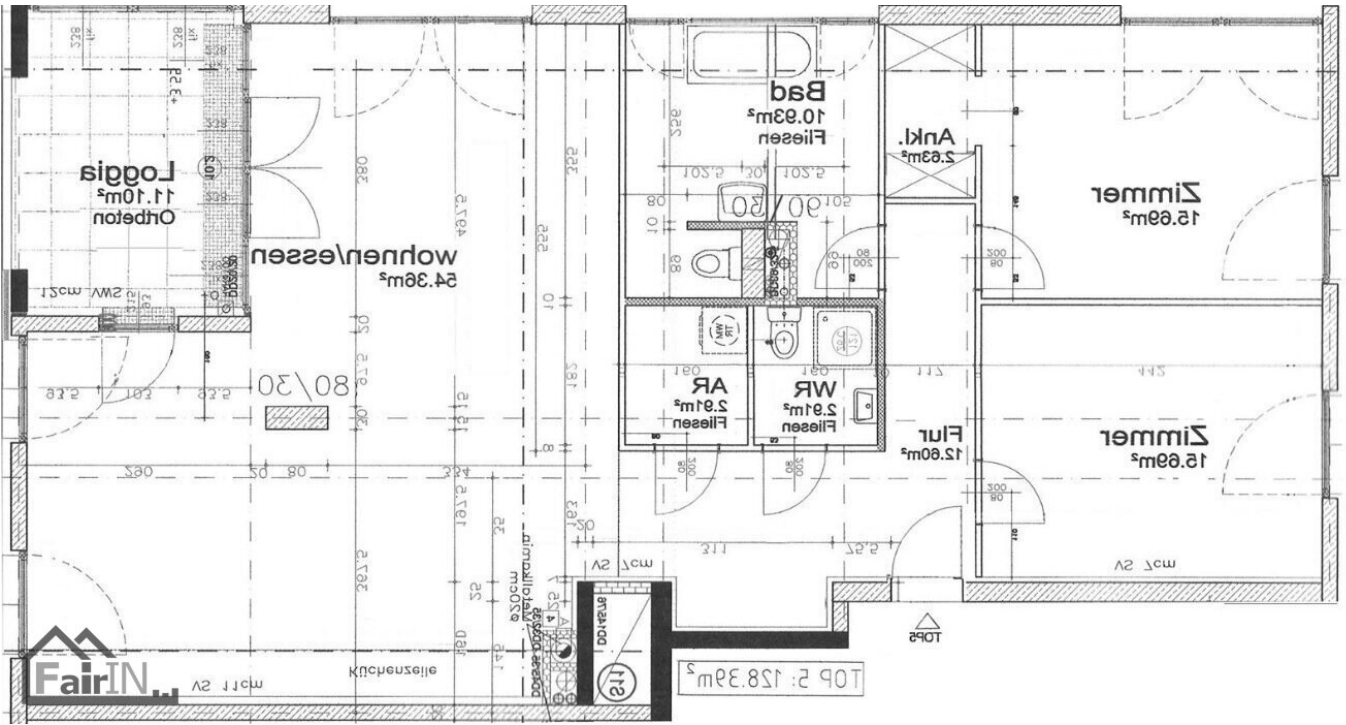












# Objektbeschreibung

## \*\*\*TOP 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wellnessbereich\*\*\*

Wienerberg City | 1100 Wien

### Wohnkomfort auf höchstem Niveau

In einer modernen und repräsentativen Wohnanlage der Wienerberg City gelangt diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung (Balkon) mit einer Wohnnutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein ruhiges und grünes Umfeld sowie exklusive Freizeitmöglichkeiten direkt im Haus – eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Erholung.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner, voll ausgestatteter Küche
- Drei separat begehbare Schlafzimmer
- Großer Balkon mit angenehmem Freiraum
- Zwei Badezimmer:
  - Badezimmer mit Badewanne
  - Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum
- Geräumiges Vorzimmer
- 3.Liftstock
- Baujahr 2004

Die Wohnung bietet optimale Voraussetzungen für Familien sowie für anspruchsvolle Berufstätige mit Bedarf an Homeoffice.

## Exklusiver Mehrwert im Haus

Den Bewohnern stehen zahlreiche hochwertige Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

- Fitnessraum
- Sauna
- Schwimmbad
- **Garagenplatz (separat anmietbar)**

Dieses Wohnkonzept vereint Alltag, Sport und Entspannung auf komfortable Weise. Das großzügige Eingangsfoyer unterstreicht den repräsentativen Charakter der gesamten Anlage.

## Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Wienerberg und bietet somit eine perfekte Balance zwischen Natur, Ruhe und städtischer Infrastruktur.

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür

## Mietkonditionen

- Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Garagenplatz): **€ 3.000 / Monat**
- Heiz- und Stromkosten: **nicht inkludiert**
- Kautions: **3 Bruttomonatsmieten**
- Verfügbarkeit: **nach Vereinbarung**

## Fazit

Diese exklusive Wohnung bietet großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Freizeitangebot im Haus. Eine ideale Wahl für alle, die Wert auf Komfort, Lebensqualität und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage legen.

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns jederzeit unter:

**Tel.:** [069916600166](tel:069916600166)

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap