

## **Mariahilfer Straße - MQ - Renovierte, klassische Familienwohnung**



**Objektnummer: 4760/704**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Mariahilfer Straße           |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien,Neubau             |
| Zustand:                      | Erstbezug                    |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 143,39 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 143,39 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 2                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 111,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,80                |
| Gesamtmiete                   | 2.500,00 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 1.937,99 €                   |
| Kaltmiete                     | 2.272,63 €                   |
| Betriebskosten:               | 272,62 €                     |
| USt.:                         | 227,37 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.

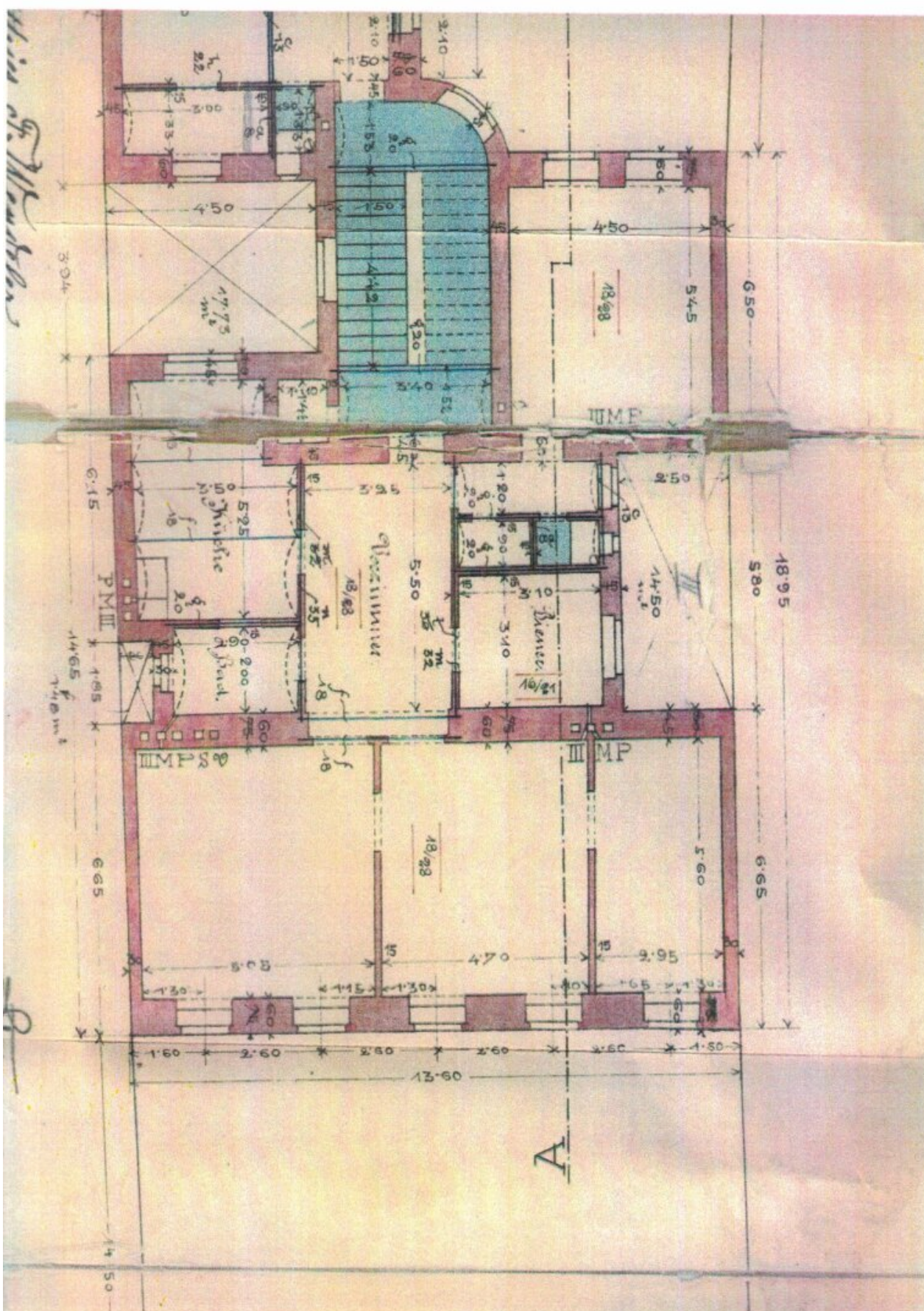












## Objektbeschreibung

*Bitte beachten Sie den niedrigeren Mietzins bis April 2027, der am Ende der Beschreibung ausgeführt wird.*

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des beliebten 7. Bezirks in Wien! Diese exklusive Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 143,39 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen mit vier Zimmern ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Freizeit. Der Erstbezug nach Renovierung garantiert Ihnen eine qualitative Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt. Die hofseitig gelegenen Räume bieten vol allem Abends eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen ein gemütliches Lüften bei kühleren Sommernächten.

Die Wohnung verfügt über zwei elegante Bäder mit zwei WCs – ideal für den Komfort mehrerer Bewohner oder Gäste. Helle, freundliche Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre. Dank durchdachter Raumaufteilung genießen Sie optimale Nutzbarkeit und Flexibilität.

Die Lage ist unschlagbar: Im 7. Bezirk gelegen, profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung. U-Bahn, Bus und Straßenbahn ermöglichen es Ihnen, alle Punkte der Stadt sowie Umgebung schnell und unkompliziert zu erreichen. So sind Sie jederzeit bestens vernetzt, egal ob für Beruf oder Freizeit.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für Ihre Gesundheit und Sicherheit. Familien mit Kindern freuen sich über die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten, während Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum Ihren Alltag spürbar erleichtern.

Mit einer monatlichen Miete von 2.500,00 € bietet Ihnen diese Wohnung eine seltene Gelegenheit, stilvolles und komfortables Wohnen im begehrten 1070 Wien zu genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Da durch der naheliegenden Baustelle (ehem. Leiner) eine **Lärm und Immissionsbelästigung** gegeben ist, wird die Nettomiete bis zur Fertigstellung des Rohbaus (spätestens 30.04.2027) um 25 % reduziert.

### Mietzinsaufstellung

|                |            |
|----------------|------------|
| Hauptmietzins  | 1.937,99 € |
| Betriebskosten | 334,64 €   |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| MwSt.                         | 227,37 €   |
| Gesamtbelastung p. M. brutto: | 2.500,00 € |

#### **Bis Abschluß Rohbau (max 30.04.2027)**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Hauptmietzins                 | 1.453,49 €        |
| Betriebskosten                | 334,64 €          |
| MwSt.                         | 227,37 €          |
| Gesamtbelastung p. M. brutto: | <b>2.015,50 €</b> |

**Die Wohnung ist grundsätzlich hofseitig gelegen und völlig von einem eventuellen Straßenlärm geschützt! Daher wird nach Abschluß der Rohbauphase die Nettomiete wieder auf der vereinbarten Höhe v. 1.937,99 € (eventuell indexangepasst) steigen.**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap