

## **Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse | Erstbezug|**



**Objektnummer: 6581/223**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.193,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.084,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,82 €
<b>USt.:</b>	108,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dennis Meryn**

Savoir Vivre Services GmbH  
Müllnergasse 21 / 12  
1090 Wien

T +43 699 15263332  
H +43 699 15263332

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











# N32

## Neilreichgasse 32

### Top 38

2.DG

Wohnfläche 51,41 m<sup>2</sup>

Terrasse 4,95 m<sup>2</sup>

## SAVOIR VIVRE

GROUP

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Mietobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Flächenberechnung laut Ö-Norm, Februar 2025.



0 1 2 3 4 5 m

## Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau – im 2. Dachgeschoss des modernen Neubauprojekts erwartet Sie diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse.

Die 51,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf eine lichtdurchflutete Wohnküche , die als einladendes Herzstück der Wohnung dient, sowie ein geräumiges Zimmer – perfekt als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Das kombinierte WC/Bad überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und hochwertigem Neubaustandard.

Das absolute Highlight: Ihre private Terrasse mit fast 5 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen, Frühstücken und Sonnengenießen direkt vor Ihrer Haustüre ein.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap