

Exposé

Wohnung in Wien

Helle 2-Zimmer Wohnung, Neubau, Erstbezug, Süd-Ostausrichtung, 1. Stock, Nahe Augarten, U4/U6



Objekt-Nr. OM-406345

Wohnung

Vermietung: **898 € + NK**

Ansprechpartner:
Evelyn Bostjancic-Zwitter

Brigittagasse 15
1200 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.444 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	46,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	130 €	Tiefgaragenplätze	2
Heizkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne sehr helle 2-Zimmer Neubauwohnung (Erstbezug) in sehr guter Lage, in der Brigittenau nahe Augarten. Hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, elektrische Jalousien. Sehr gute öffentliche Anbindung (U4 / U6 in wenigen Minuten erreichbar). Ideal für Singles oder Paare.

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine moderne, helle 2-Zimmer Neubauwohnung im Erstbezug im 1. Obergeschoss eines hochwertigen neu gebauten Wohnhauses in der Brigittenau.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, große Fensterflächen sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Süd-Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Tageslicht. Die Lage nahe dem Augarten sowie die sehr gute öffentliche Anbindung bieten eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Ruhe.

- 46 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Neubau / Erstbezug
- 5 Jahre Befristung

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche
- Keller + Fahrradabstellraum

Ausstattung:

- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Elektrische Außenjalousien
- Hochwertiger Parkettboden
- Sicherheitstür & Gegensprechanlage
- Einbauküche mit hochwertigen Siemensgeräten:
- Geschirrspüler
- Cerankochfeld
- Backrohr
- Kühl-/Gefrierkombination
- Extrabreite Fenstersitz- und liegefläche im Wohnzimmer (beheizbar) + zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiges Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, heizbarer Handtuchhalter
- Internet-/TV-Anschluss

Ausstattung

- Exklusiv
- hochwertige Ausstattung
- Erstbezug

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Tiefgarage optional anmietbar
- öffentliche Parkplätze ausreichend vorhanden
- Privatvermietung – provisionsfrei
- keine Ablöse
- Kautions: 3 BMM: € 3.147,00
- keine Haustiere
- nur langfristige Vermietung

Lage

Sehr gute Lage in der Brigittenau, nur wenige Minuten vom Augarten entfernt.

- U4 Spittelau & U6 Jägerstraße schnell erreichbar
- Buslinien 5, 31, 33, 5A, 5B in der Nähe
- S-Bahn Taisengasse gut angebunden
- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei und Gastronomie fußläufig erreichbar
- sehr gute Infrastruktur und ruhige Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2024
HWB	27,60 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,74
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



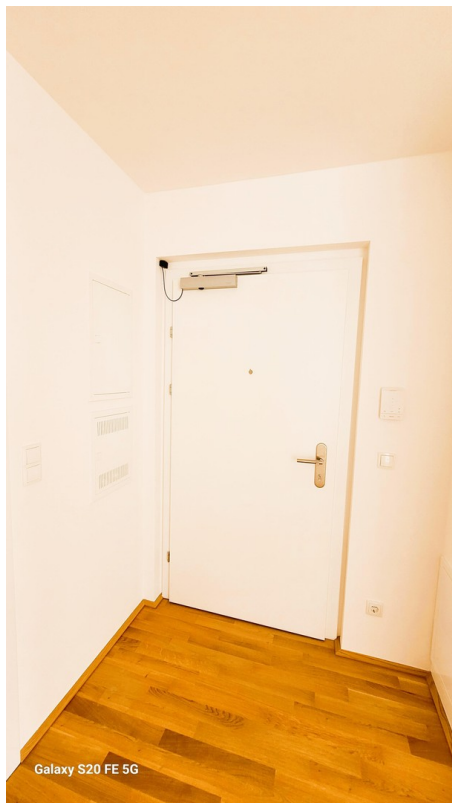


Hauseingang

Exposé - Galerie



Stiegenaufgang



Sicherheitstür

Exposé - Galerie



10 FE 5G

Abstellraum



Exposé - Galerie



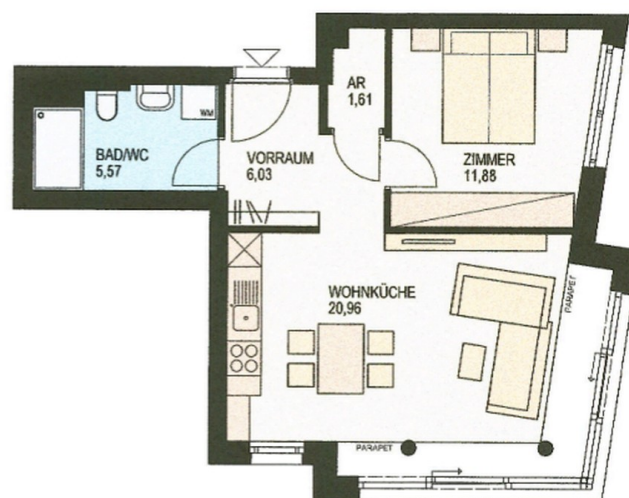
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE

Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		0,74
B	27,60	
C		
D		
E		
F		
G		