

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Wien

### Zimmer in Neubau Top Studenten-WG in den exklusiven Park Flats - 1030 Wien



Objekt-Nr. OM-424881

#### Wohngemeinschaft

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Nolz

Ljuba-Welitsch-Promenade 22  
1030 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2026
Wohnfläche	96,10 m²
Nutzfläche	96,10 m²
Energieträger	Erdwärme
Nebenkosten	70 €
Heizkosten	80 €
Summe Nebenkosten	150 €
Mietsicherheit	1.500 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung
Mobilar	Vollmöbliert
Raucher	Nein
Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im PARK FLATS – 4-Zimmer-Studenten-WG im 3. Bezirk

Im exklusiven Wohnprojekt PARK FLATS entstehen moderne Eigentumswohnungen mit durchdachten 4-Zimmer-Grundrissen – direkt am Park gelegen und eingebettet in ein lebendiges Stadtquartier im Herzen des 3. Bezirks.

Die intelligent geplanten Raumaufteilungen bieten ideale Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten und gemeinsames Leben. Zusätzlich sorgen attraktive Gemeinschaftsräume, liebevoll gestaltete Außenbereiche sowie eine großzügige Gemeinschaftsterrasse mit Parkblick für höchste Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander.

Seltene Gelegenheit: Studenten-WG im hochwertigen Neubau

Diese Neubauwohnung wird speziell als "Studenten-WG" angeboten – eine außergewöhnliche Chance, eine perfekt geeignete Einheit in einem modernen, hochwertigen Neubauprojekt in Wien.

Eckdaten zur Wohnung

- \* 4 Zimmer
- \* Neubau – Fertigstellung ab 07/2026
- \* Energiekennzahlen:
  - o HWB: 25,3 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
  - o Energiepass gültig bis: 13.08.2034

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Gesundheit

Arztpraxis in weniger als 500 m

Apotheke innerhalb von 1.000 m

Klinik und Krankenhaus jeweils unter 1.000 m erreichbar

Kinder & Bildung

Schule in unter 500 m

Kindergarten innerhalb von 500 m

Universität in weniger als 500 m

Höhere Schule in unter 1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt in fußläufiger Entfernung (<500 m)

Bäckerei innerhalb von 1.000 m

Einkaufszentrum unter 500 m erreichbar

Verkehrsanbindung

Bahnhof in nur 500 m Entfernung

U-Bahn-Station innerhalb von 1.500 m

Autobahnanschluss weniger als 1.000 m entfernt

Sonstige Einrichtungen

Bank und Post jeweils unter 500 m

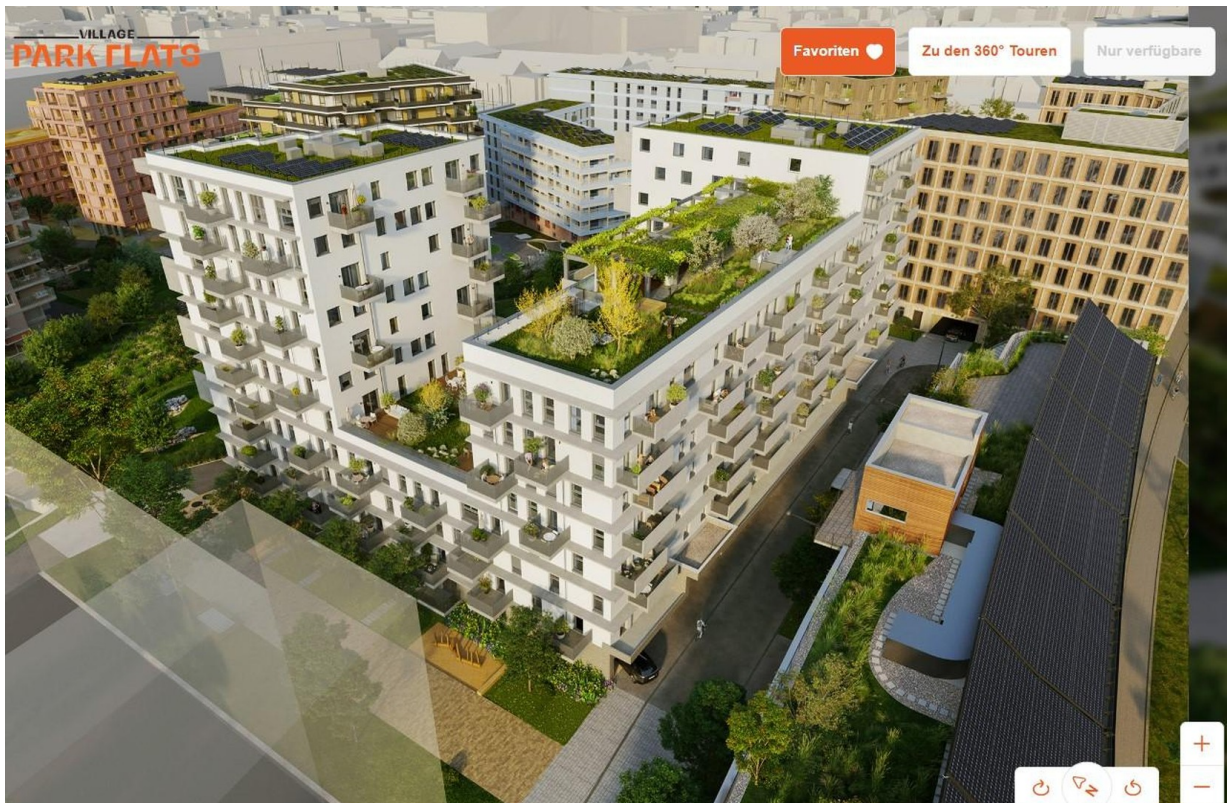
Polizei in ca. 1.500 m Entfernung

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



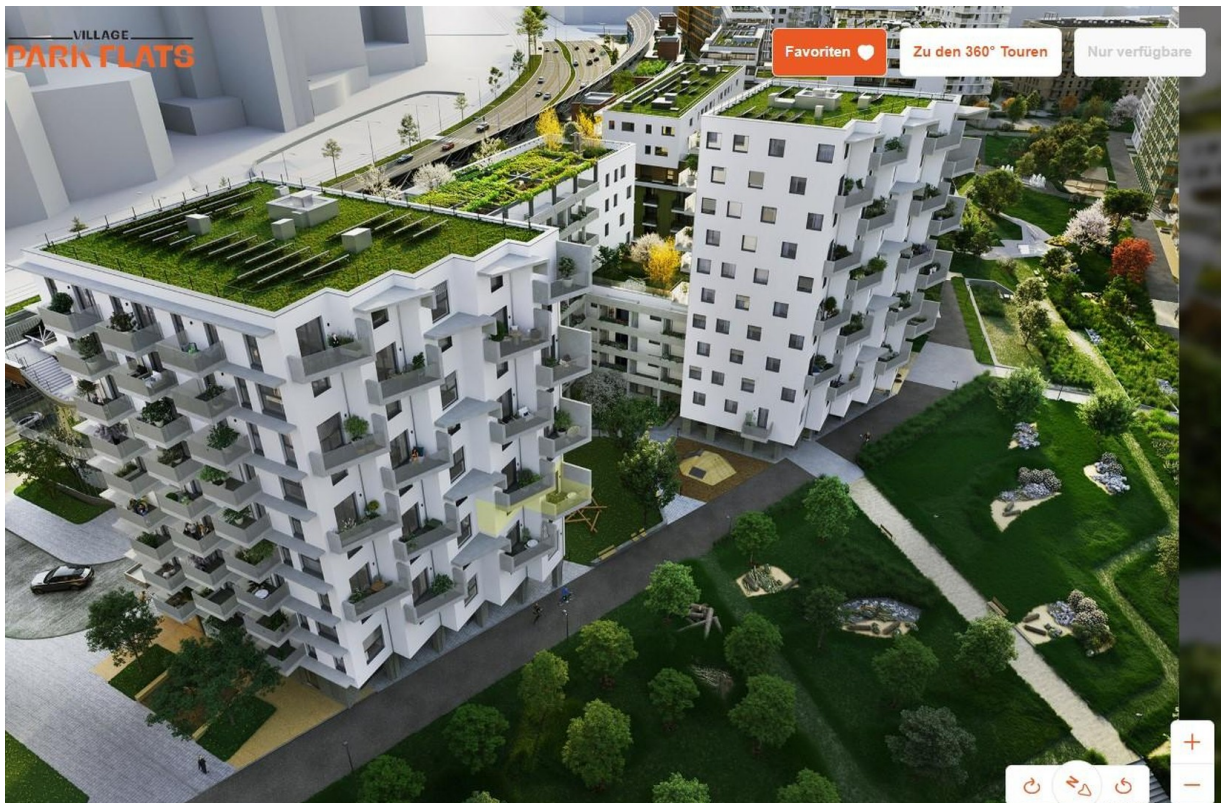


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

