

FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

**Moderne 2 Zimmer Neubaumiete mit 26m² Terrasse u. Tiefgarage Nähe U3**

1030 Wien

Nähe: U3 Schlachthausgasse/Max Media Center/Vienna Bio Center

**ECKDATEN**

Objektnummer 5310

Wohnfläche	ca. 54 m ²
Nutzfläche	ca. 80,8 m ²
Mietdauer	5 Jahre
Beziehbar	1. Dezember 2024
Baujahr	2018
Etage	5. Etage
Zimmeranzahl	2
Kellerfläche	ca. 2 m ²
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 26,81 m ²
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	16.11.2026
fGee	0,84
HWB	27,34 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Fliesen	
Parkett	
Fußbodenheizung	
Personenaufzug	
Südbalkon / -terrasse	
Tiefgarage	
Fernwärme	
Fahrradraum	
Gartennutzung	
Niedrigenergiehaus	
Kinderspielplatz	

MIETE

Nettomiete	959,00 €
Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	108,60 €
Heizkosten (exkl. 20% USt.)	66,67 €
Garage (exkl. 20% USt.)	99,00 €
USt.	139,89 €
Gesamtmiete	1.373,16 €

NEBENKOSTEN

Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



Moderne 2 Zimmer Neubaumiete mit 26m² Terrasse u. Tiefgarage Nähe U3

1030 Wien

Nähe: U3 Schlachthausgasse/Max Media Center/Vienna Bio Center

Inmitten des gänzlich verkehrsberuhigten Trendviertels Neu Marx, das ein vielfältiges Angebot an Lokalen, Geschäften, Aktivitäten und nahegelegenen **Erholungszonen im Grünen** verbindet, gelangt diese charmante ca. 53,97m² Neubauwohnung (fertig gestellt im Dezember 2018) mit ca. **26,81m² Terrasse, Kellerabteil, Tiefgarage** mit eigenen **Anschlüssen für Elektroautos, Kinderspielplatz** und großzügigem Fahrradabstellbereich zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre.

Das Objekt liegt in einer ansprechenden Wohnhausanlage, es wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und für seine Nachhaltigkeit mit dem LEED-Platin-Zertifikat ausgezeichnet.

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock und ist südwest- bis südostseitig ausgerichtet.

AUFTEILUNG

Vorraum, geräumiger Wohnraum ca. 28,43m² mit offenem Küchenbereich, hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten, großzügige Terrasse, Schlafzimmer, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluß, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

AUSSTATTUNG

hochwertige Dielen-Parkettböden (Eiche), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Bad und WC, Fußbodenheizung, hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten, französische Isolierglasfenster mit 3-fach Verglasung, innenliegender Sonnenschutz, Terrasse, Tiefgaragenplatz für € 118,80/Monat, frei benützbare Gartenfläche mit Kinderspielplatz in der Wohnanlage, Sicherheitstüre, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume, Post- u. Paketfachanlagen, Videosprechanlage.

INFRASTRUKTUR

Die unter Denkmalschutz stehende „Marx Halle“, derzeit als Event Location genutzt, bildet mit der umliegenden Gastronomie und dem etablierten Media Quarter Marx das Zentrum für die ständig wachsende Kreativ- und Forschungsszene in diesem Gebiet.

Die naheliegenden Natur- und **Freizeitparadiese Prater und Donaukanal** sowie eine nahegelegene Sportstätte (Tennis, Basketball, Fußball) laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich auch durch eine gute Verkehrsanbindung - U3 Schlachthausgasse, Straßenbahnlinie 18, die Autobuslinien 74A (Richtung Landstraßer Hauptstraße), 77A Richtung Lusthaus Prater und 80A (Richtung Praterstraße) sowie die Schnellbahnlinie S7 (Richtung Flughafen und Wien Mitte) - und eine

lückenlose Nahversorgung (Landstraßer Hauptstraße) aus.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222
f +4313422211
e ap@fhi.at
www.fhi.at

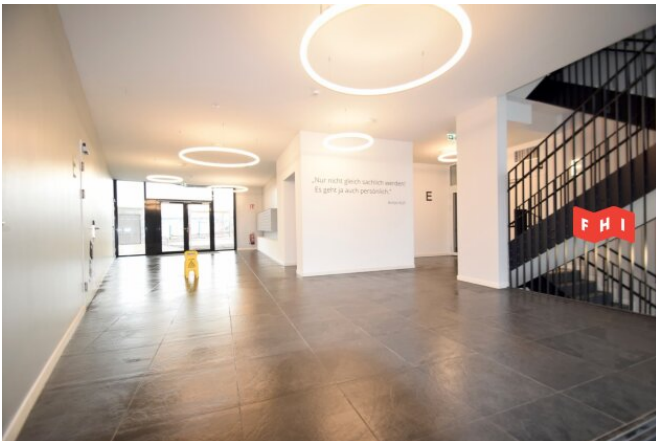
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



