

1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56442

# RUHIGE 2 Zimmer Neubauwohnung mit LOGGIA beim KONGRESSPARK



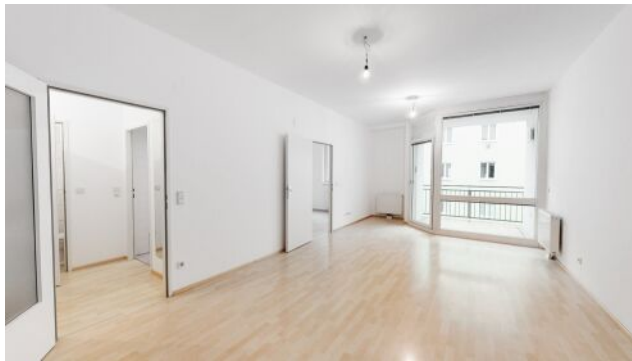
Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-  
rabenstein@riwog.at  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## RUHIGE 2 Zimmer Neubauwohnung mit LOGGIA beim KONGRESSPARK



### Lage

Dürauergasse

### 360-Rundgang (gegebenenfalls Link kopieren und in neuem Browserfenster öffnen):

<https://my.matterport.com/show/?m=U8MW7zYwEH8>

Ruhige 2 Zimmer Neubauwohnung mit Loggia in der Dürauergasse (neben dem weitläufigen Kongresspark samt dem Freibad „Kongressbad“). Das Haus verfügt über einen sehr geräumigen Innenhof mit Grünflächen, Bänken, Sandkiste, etc. (siehe Fotos).

### Mietbeginn:

Ab 1. April 2026 möglich

### Befristung:

5 Jahre

### Eckdaten:

- 2 Zimmer (Wohnküche, Schlafzimmer) - 5,41 m2 Loggia
- 54,86 m2 Wohnfläche
- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Mikrowelle, Ceranfeld, Kühl-Gefrier-Kombi etc.)

### Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, etc.) und das Kongressbad sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Straßenbahnen (Linie 2, 10, 43) innerhalb von 2-3 Minuten fußläufig erreichbar, die S-Bahn (Linie S 45, Station Hernalbs) ist in 8 Minuten zu Fuß zu erreichen.

**Heizung:**

Zentralheizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind separat zu bezahlen. Der/die Mieter\*In schließt direkt mit dem Energielieferanten den Vertrag (Fernwärme).

**Miete:**

€ 904,00 Nettomiete

€ 80,00 Betriebskosten

€ 98,40 USt. (10 %)

-----

**€ 1.082,40 Bruttomiete**

**Kaution:** € 3.500,- (einmalig vor Mietbeginn)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,86 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 5,41 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	ab 1. April 2026
Etage:	2. Etage / 2. Stock (mit Lift)	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Loggien:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2007
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.07.2032
		HWB:	 43,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,14

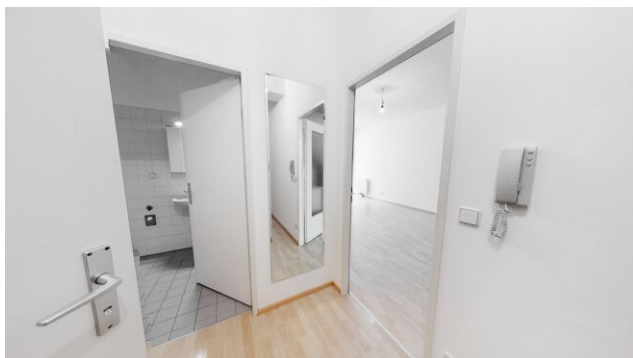
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

Gesamtmiете:	1.082,40 €	Kautіon:	3.500,00 €
Miete:	904,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	80,00 €		
Umsatzsteuer:	98,40 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.082,40 €		

## Weitere Fotos



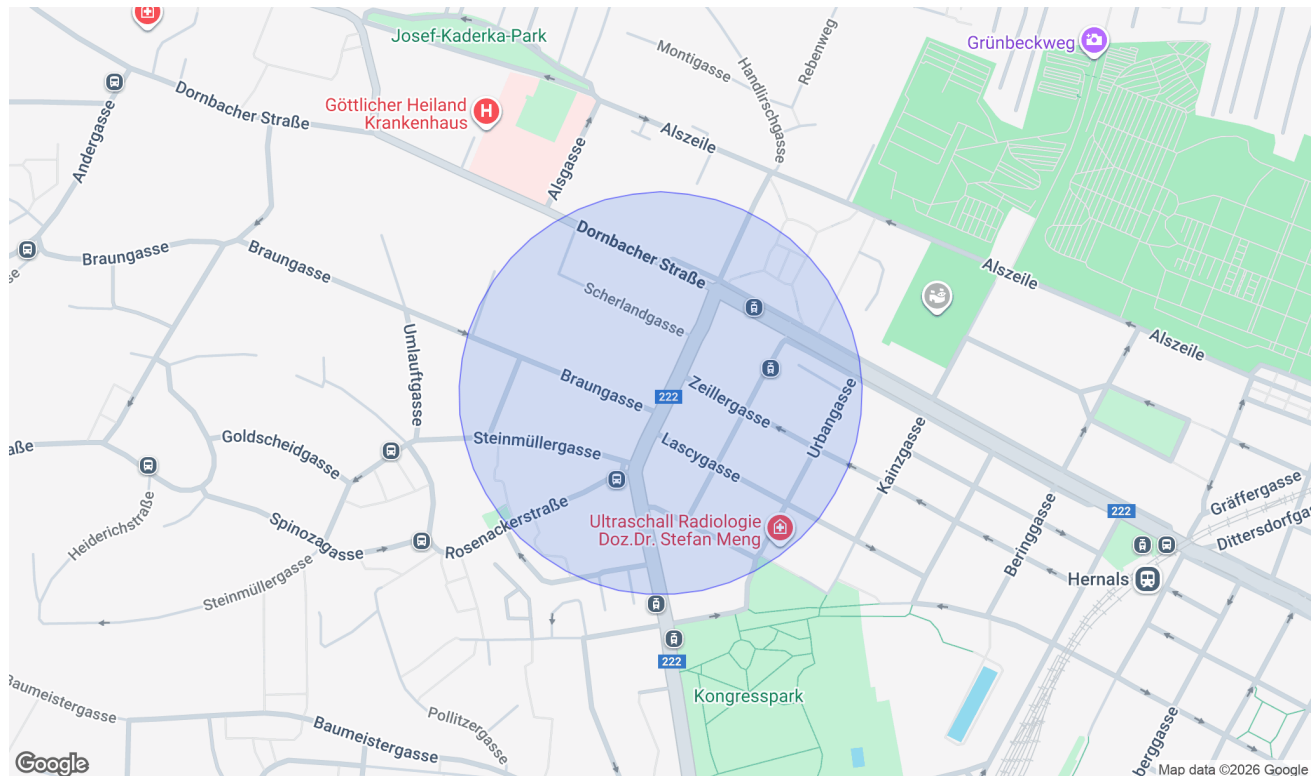






## Lage

1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.000 m

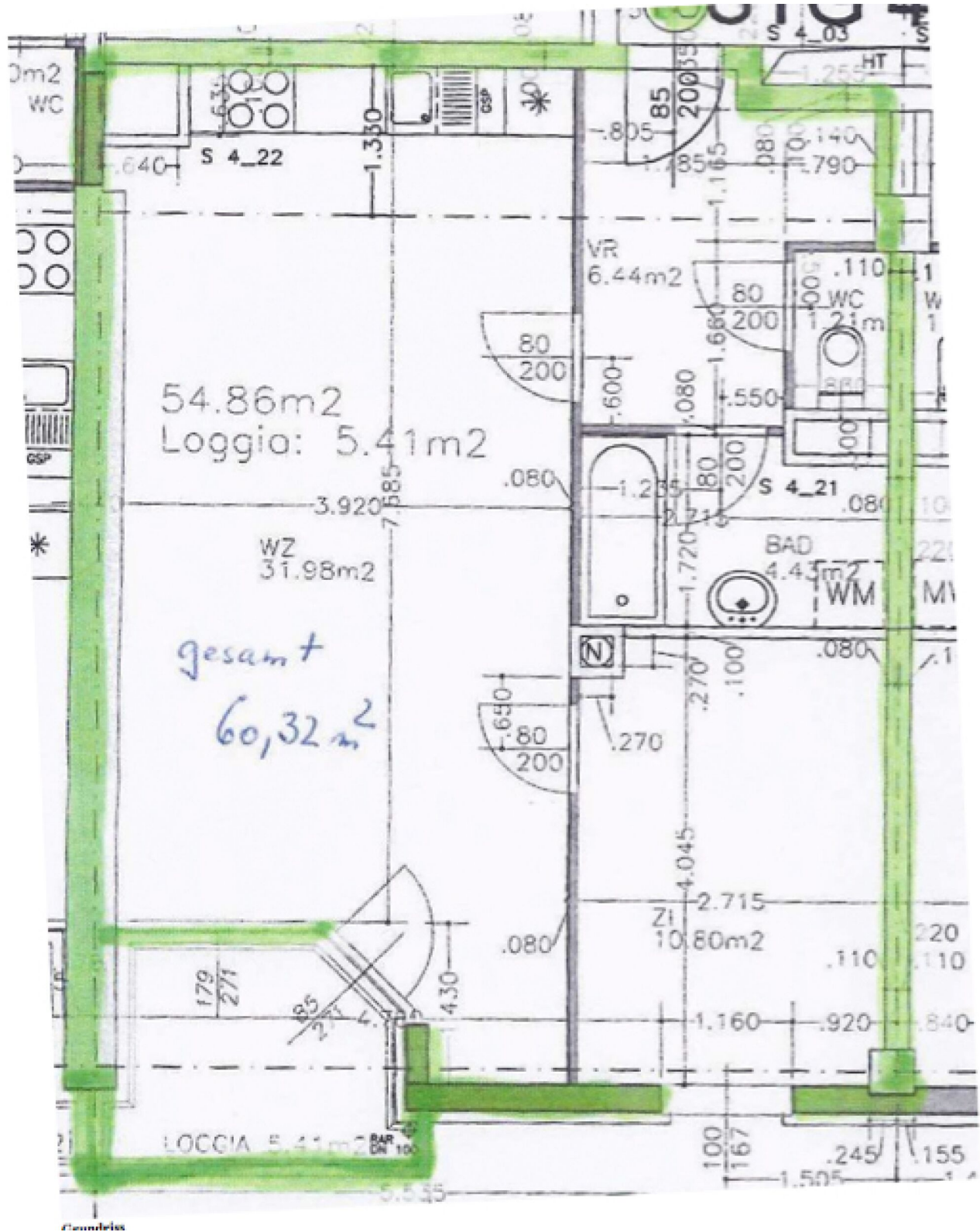
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at