1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56871

Moderner Neubau mit 2*Balkone vielen technischen Raffinessen in U-Bahn Nähe

Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

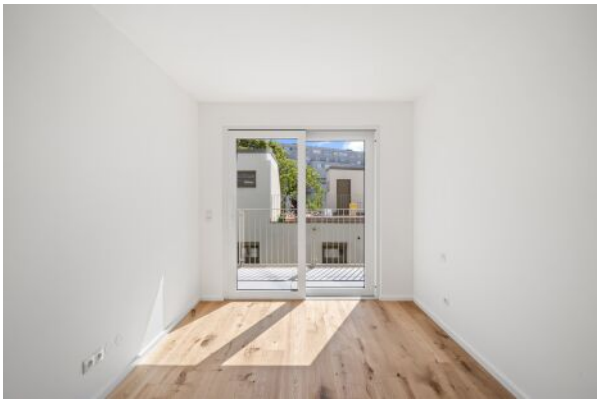
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Moderner Neubau mit 2*Balkone vielen technischen Raffinessen in U-Bahn Nähe



Lage

U6 Erlaaer Straße

Moderne Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung in 1230

Zur Vermietung gelangt diese attraktive Neubauwohnung in einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2023 in 1230 Wien.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie innovative Haustechnik und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Dank moderner Bauweise, energieeffizienter Gebäudetechnik und zahlreicher Komfortmerkmale eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare und Familien.

In wenigen Gehminuten zur U-Bahn-Linie U6 bzw. zur Badner Bahn. So können Sie die Ruhe des Stadtrandes genießen, sind aber auch gut zur Wiener Innenstadt angebunden. Auch für Shopping-Vergnügen ist mit dem Westfield Shopping City Süd gesorgt.

Hinweis: Die derzeit veröffentlichten Fotos stammen teilweise aus vergleichbaren Wohnungen desselben Hauses und dienen der Veranschaulichung von Ausstattung und Ausführungsstandard. Originalbilder der gegenständlichen Wohnung werden in Kürze ergänzt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **73,38 m²**
- Zimmer: **3**
- Freifläche: **Balkon**
- Kaution: **6 Monatsmieten**
- Verfügbar ab:**SOFORT**

Hochwertige Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnhausanlage zeigt sich der moderne Anspruch dieses Neubauprojekts. Die Liegenschaft verfügt über eine innovative Video-Sprechanlage mit Gesichtserkennung, welche eine komfortable und sichere Türöffnung ermöglicht.

Die Wohnung selbst besticht durch helle Wohnräume, großzügige Fensterflächen und hochwertige Materialien.

Besondere Highlights

- Neubau aus dem Jahr 2023
- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenkühlung unterstützt durch PV Anlagen für angenehme Temperaturen im Sommer
- Vorbereitung für die Installation einer Klimaanlage
- Moderne Video-Gegensprechanlage
- Gesichtserkennung zur Türöffnung
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- E-Ladestation bei jedem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausführung
- Hervorragende Infrastruktur
- unterstützt durch PV Anlagen

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Einige der veröffentlichten Bilder wurden gegebenenfalls digital bearbeitet bzw. mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

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.

RIWOG

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,38 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 5,02 m²	Beziehbar:	01.09.2026
Balkonfläche:	ca. 7,67 m²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Baujahr:	2023
Zimmer:	3	Ausrichtung:	Südwesten
Bäder:	1		
WCs:	1	Energieausweis:	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	05.05.2033
Keller:	1	HWB:	B 36,4 kWh/m²a
Balkone:	2	fGEE:	A+ 0,68

Ausstattung

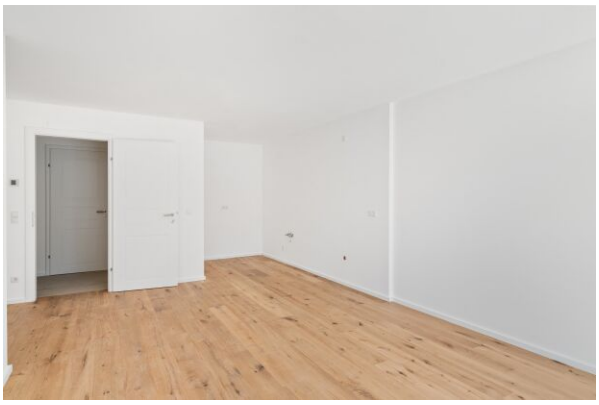
Bauweise:	Stahlbeton	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.593,68 €
Miete:	1.300,00 €
Betriebskosten:	148,80 €
Umsatzsteuer:	144,88 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.593,68 €

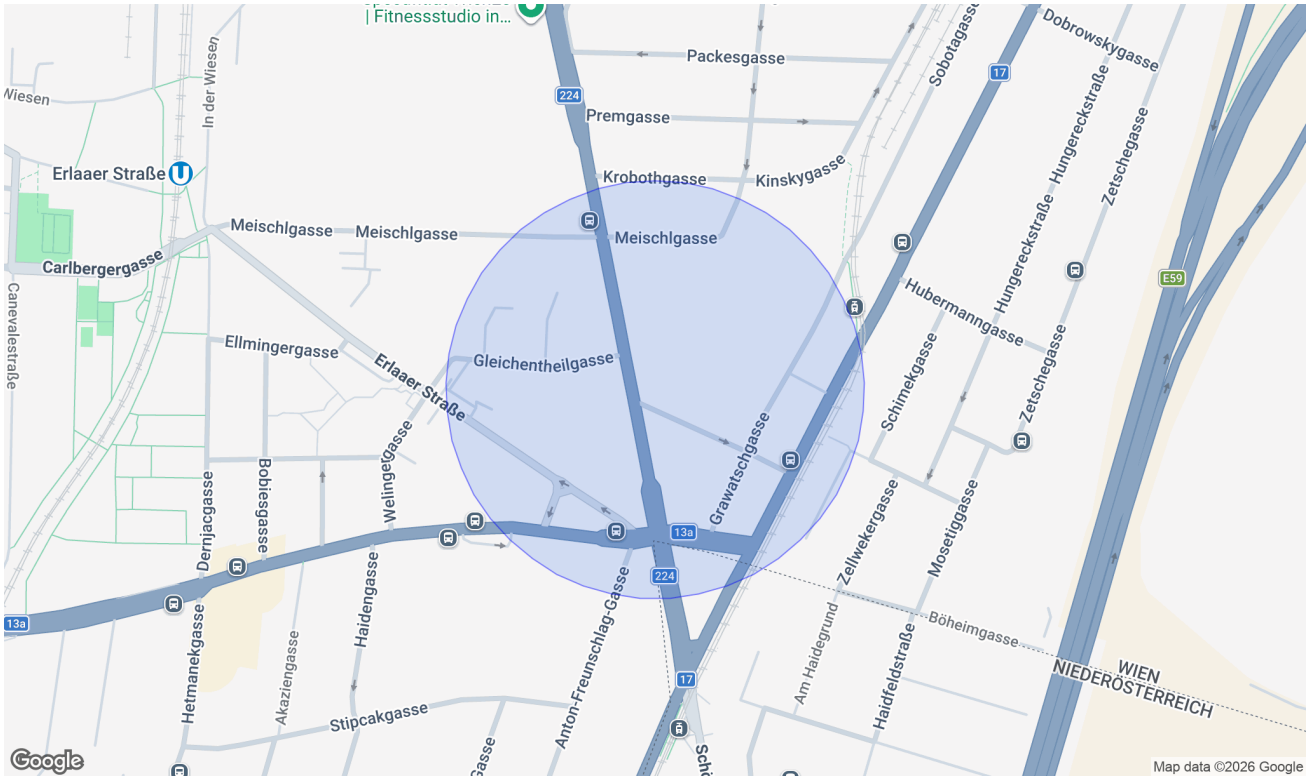
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	3.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

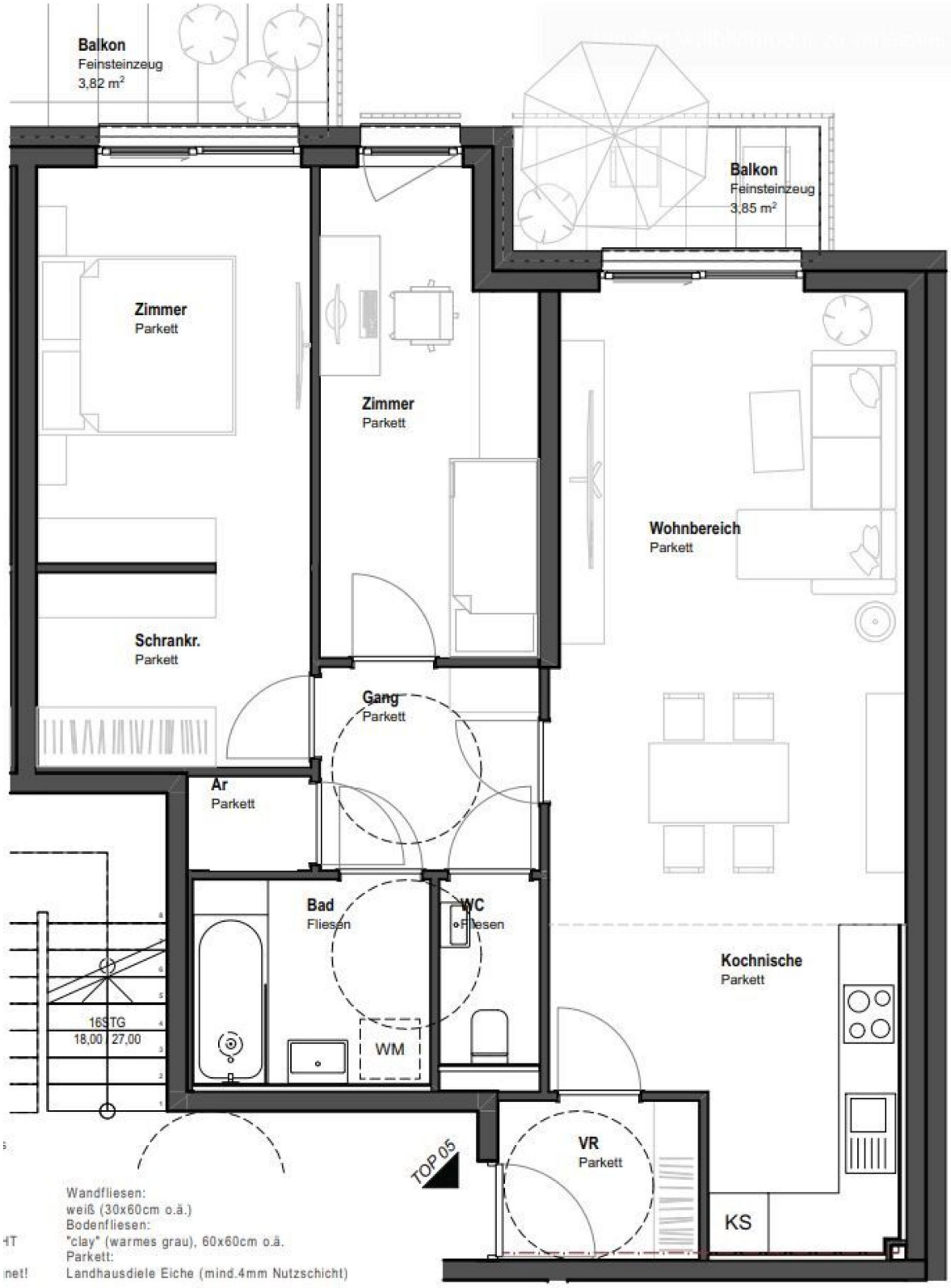
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Balkon
Feinsteinzeug
3,82 m²
Balkon
Feinsteinzeug
3,85 m²
Zimmer
Parkett
Zimmer
Parkett
Wohnbereich
Parkett
Schrankr.
Parkett
Gang
Parkett
Ar
Parkett
Bad
Fliesen
WC
Fliesen
Kochnische
Parkett
16STG
18,00 27,00
WM
VR
Parkett
TOP 05
KS
Wandfliesen:
weiß (30x60cm o.ä.)
Bodenfliesen:
"clay" (warmes grau), 60x60cm o.ä.
Parkett:
Landhausdiele Eiche (mind.4mm Nutzschicht)

RIWOG

Grundriss 1:50

Überblick
1.Obergeschoss

TOP 05		
Balkon	Balkon	3,82
	Balkon	3,85
		7,67 m²
Kellerabteil	AR Top 05	5,52
		5,52 m²
Wohnräume	Ar	1,09
	Bad	4,79
	Gang	4,67
	Schrankr.	5,36
	VR	3,29
	WC	1,93
	Wohnküche	30,99
	Zimmer	10,37
	Zimmer	10,89
		73,38 m²

Atelier stefanie wolff

ES 150

TOP 05

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 05
GESCHOSS:	1.OG
HAUS:	Vorderhaus
MASSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

ein Projekt der Erlaaerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/3, 1130 Wien

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