

Wohnung | Objektnummer: 56869

Gartenwohnung mit moderner Ausstattung in super Lage



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Gartenwohnung mit moderner Ausstattung in super Lage



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. **37,21 m²**
- Zimmer: **1**
- Freifläche: **Garten**
- Gesamtmiete: **€ 864**
- Kautions: **6 Monatsmieten**
- Verfügbar ab: **01.09.2026**

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

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 862 Euro

Kaution = 6 Monatsmieten

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 37,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 10,59 m ²	Beziehbar:	01.08.2025
Kellerfläche:	ca. 3,15 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Terrassenfläche:	ca. 7 m ²		
Etage:	EG	Baujahr:	2023
Zimmer:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Bäder:	1		
WCs:	1	Energieausweis:	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	05.05.2033
Gärten:	1	HWB:	36,4 kWh/m ² a
Keller:	1	fGEE:	0,68
Terrassen:	1		

Ausstattung

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

Preisinformationen

Gesamtmiete:	864,23 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	707,15 €		
Betriebskosten:	78,51 €		
Umsatzsteuer:	78,57 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	864,23 €		

Weitere Fotos



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	10.000 m
Apotheke	10.000 m
Klinik	10.000 m
Krankenhaus	10.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	10.000 m
Bäckerei	10.000 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	10.000 m
U-Bahn	10.000 m
Straßenbahn	10.000 m
Bahnhof	10.000 m
Autobahnanschluss	10.000 m

Kinder & Schulen

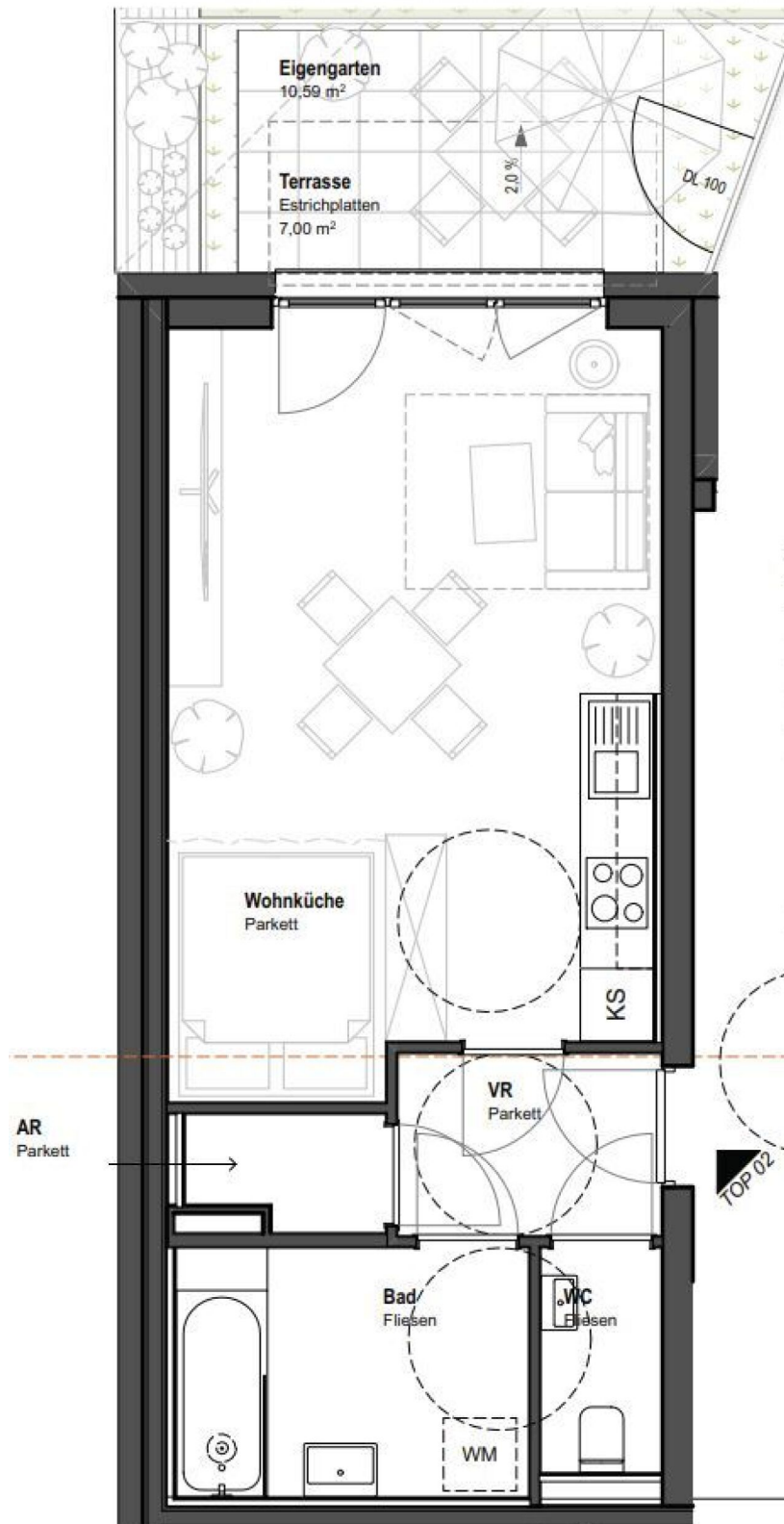
Schule	10.000 m
Kindergarten	10.000 m
Universität	10.000 m
Höhere Schule	10.000 m

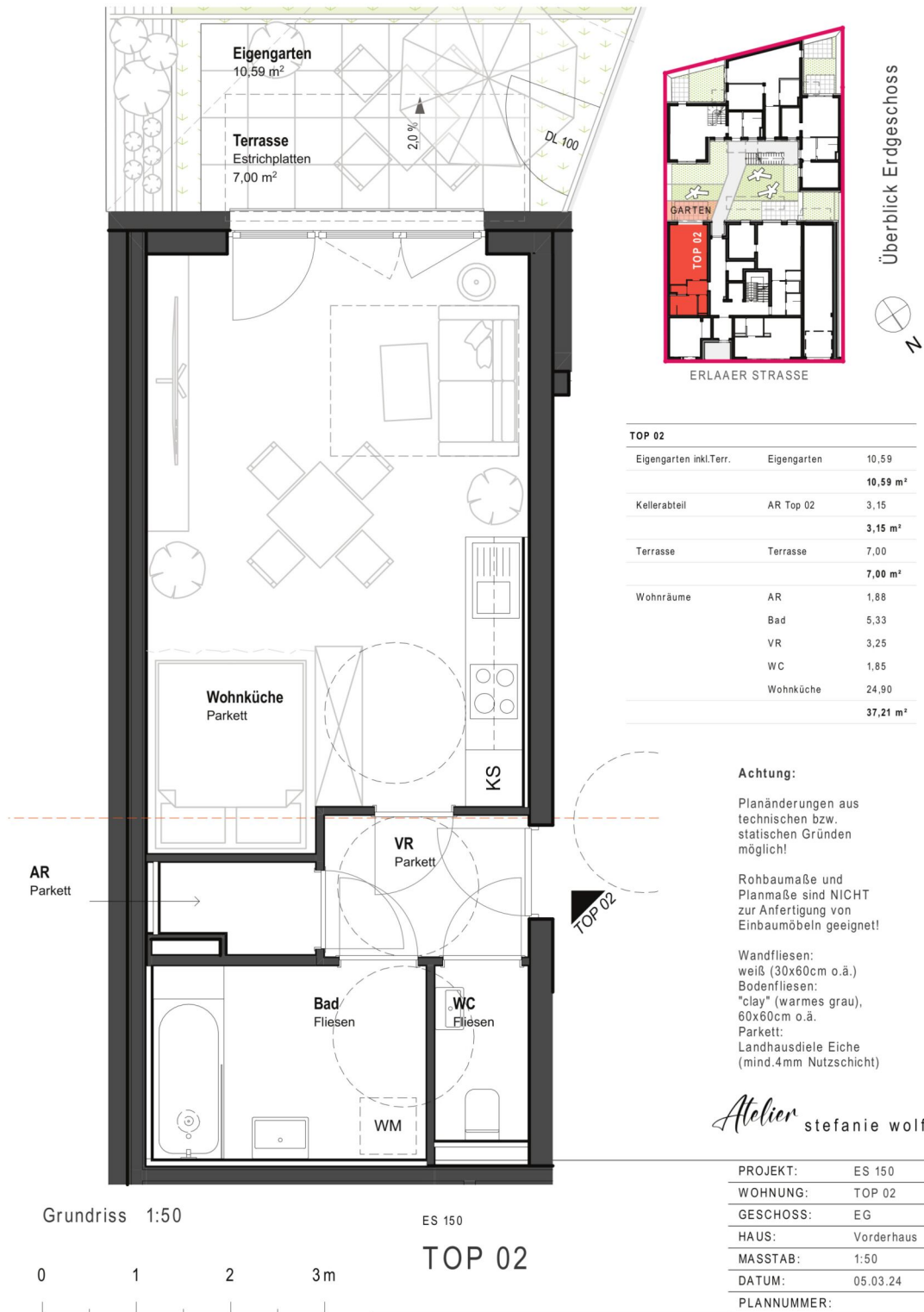
Sonstige

Geldautomat	10.000 m
Bank	10.000 m
Post	10.000 m
Polizei	10.000 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