



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228038

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:965.63€

Straße: Breitenfurter Straße

1120 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Magdalena Magdalena

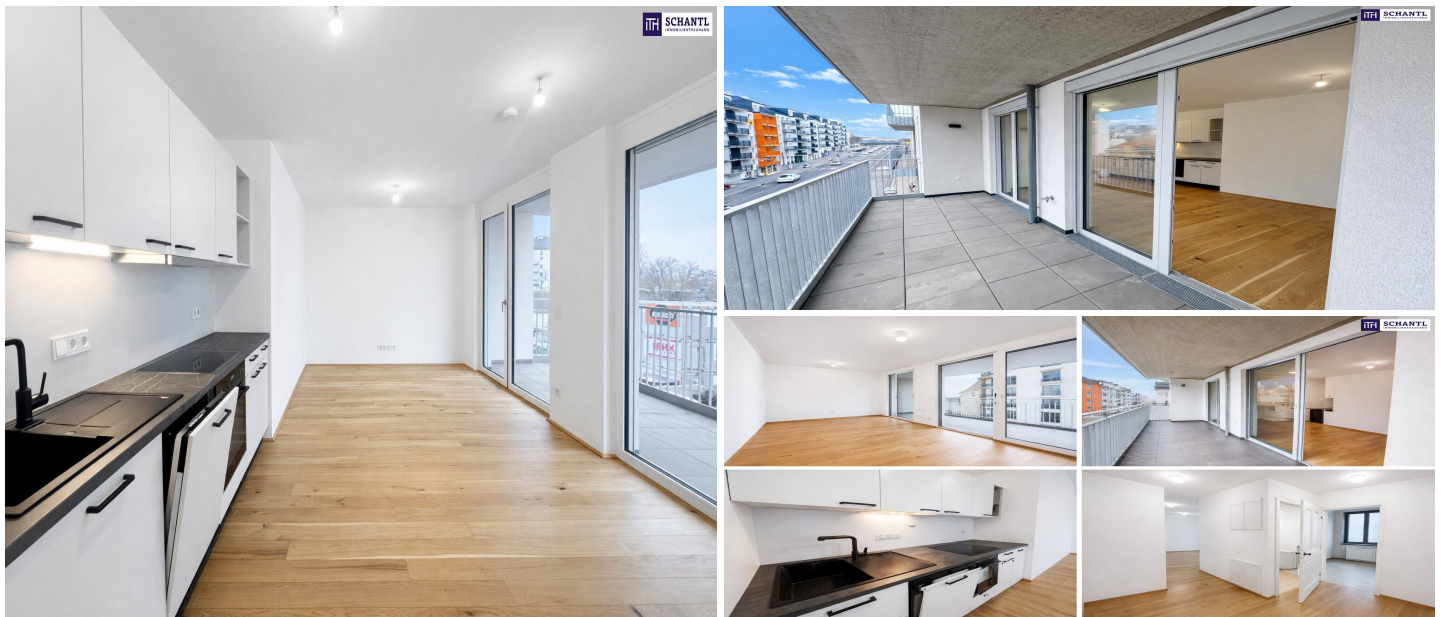
Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 51.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 58.13m<sup>2</sup>

## **Smarte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Top Ausstattung!**



Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk ? Ihr neues Zuhause mit bester Anbindung!

Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss ? hier haben Sie die Qual der Wahl!

In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser Neubau elegant und stilvoll. Die Fassade fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der Personenlift sofort überzeugen. Die Tiefgarage, Fahrrad-Abstellräume, sowie

die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen!

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles ? hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

Eichen-Parkett (Landhausdielen),  
elegante Fliesen (60x60 cm)  
Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)  
Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3  
Luftwärmepumpen - Fußbodenheizung und -kühlung,  
Video Gegensprechanlage  
hauseigene Tiefgarage  
elektrische Rollos/Jalousien  
dreifach isolierverglaste Fenster  
Einlagerungsräume im Erdgeschoß  
Innentüren flächenbündig, uvm...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 27 ? Straßenseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Urbanes Wohnen mit klarer Struktur und durchdachtem Grundriss: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Ausrichtung zur Breitenfurter Straße. Morgens begrüßt Sie die Sonne auf dem ostseitig gelegenen Balkon mit rund 12 Quadratmetern

Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit etwa 22 Quadratmetern. Die Küche ist bereits vollständig integriert und mit hochwertigen AEG-Geräten ausgestattet ? perfekt für alle, die sofort einziehen oder vermieten möchten. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Entspannen in einem modernen Ambiente.

Das Schlafzimmer misst rund 15,3 Quadratmeter und bietet genügend Stauraum und Komfort. Besonders praktisch zeigt sich die getrennte Ausführung von Bad und WC: Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet und sorgt damit für Tageslicht und optimale Belüftung.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die Wert auf Lage, Ausstattung und Vermietbarkeit legen.

Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 12 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Hauptmietzins: ? 883,83,-+ 10% Ust

Betriebskosten: ? 75,87 + 10% Ust.

Lift: ? 5,93 + 10% Ust.

HZ und Wasser (Akonto): ? 99,-

Gesamtbelastung: ? 1.161,19,- (exkl. Strom)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.250m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;750m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;1.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;750m  
Einkaufszentrum &lt;1.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;750m  
Bank &lt;750m  
Post &lt;750m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;750m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 51.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 58.13m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 965.63€

Nebenkosten: 75.87€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)