

Inserat ID: 233820

erstellt am : 08.07.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1183.14€

Straße: Ziegelhofstraße

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

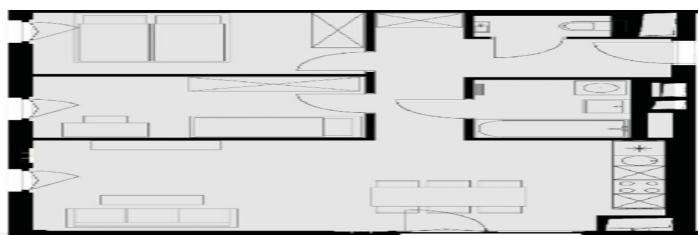
Marissa Stifter

Tel: 0676 / 59 00 280

[stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at)

Wohnfläche: 64.49m<sup>2</sup>

### 3-Zimmer-Neubau mit Balkon AB SOFORT



3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf 10 Jahre mit Option auf Verlängerung!

### Beschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im 22. Wiener Bezirk, nahe dem Hirschstettner Badeteich und den Blumengärten Hirschstetten.

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon (18 m<sup>2</sup>) sucht einen neuen Nachmieter ab sofort!

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladenden Flur. Gleich rechts befindet sich das separate WC inkl. Handwaschbecken und geradeaus das erste der beiden Zimmer, perfekt als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer geeignet. Den Gang entlang kommen Sie neben dem weiteren Schlafzimmer auch am Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, vorbei.

Das Schlusslicht des Ganges bildet der großzügige Wohnbereich, welcher eine offene Wohnküche inkl. allen Geräten des täglichen Bedarfs umfasst. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf den Balkon hinaus.

Des Weiteren ist die Wohnung mit einer Deckenkühlung ausgestattet, welche bereits in den Betriebskosten inkludiert ist. Geheizt wird in der Anlage mittels Fußbodenheizung (Fernwärme)

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt. Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden. Die Hausanlage verfügt außerdem über einen Kinderwagen- und einen Fahrradabstellraum, sowie einem Party- bzw. Kinderspielraum und eine Waschküche.

Ein Autostellplatz in der Garage kann bei Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden.

#### Ausstattung:

Parkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage; Sicherheitstür; Deckenkühlung

#### Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Annehmlichkeiten bietet.

Gelegen in den idyllischen Blumengärten Hirschstetten, sind Sie nur einen kurzen Spaziergang vom beliebten Hirschstettner Badeteich entfernt. Der Bahnhof Hausfeldstraße ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahnlinie S2 Hirschstetten ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das Zentrum von Wien sowie andere wichtige Ziele.

Ebenfalls bietet der Bus beinahe direkt vor der Haustür eine bequeme Verbindung, während die Straßenbahn nur wenige Minuten entfernt ist und eine weitere Transportoption darstellt.

Die Umgebung ist auch mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gesegnet, darunter Hofer, Lidl, DM und mehr, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Mit dieser idealen Lage genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturbelassenheit.

Konditionen:

Vermietet wird auf 10 Jahre ab sofort mit Option auf eine Verlängerung;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (KALT; inkl. BK und Steuern): ? 1.301,45

Kaution: ? 4.000,- // Vertragserrichtung: ? 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (Fernwärme und Wasser) wird direkt über Wien Energie verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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;1.750m Krankenhaus &lt;2.250m Kinder &lt; Schulen Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;3.000m Höhere Schule

&lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;750m Einkaufszentrum

&lt;1.500m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat &lt;250m Post &lt;750m Polizei

&lt;250m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn &lt;1.000m Straßenbahn

&lt;500m Bahnhof &lt;750m Autobahnanschluss &lt;1.250m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 64.49m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 22.28m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.76m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1183.14€

Kaution: 4000€

Nebenkosten: 123.14€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marissa

Nachname: Stifter

Tel.: 0676 / 59 00 280

E-Mail: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at)