



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216969

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2964€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 175m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 196m<sup>2</sup>

## **ERSTBEZUG! Doppelhaushälfte mit 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Wohnlage mit Grünblick!**



ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in der Langwiesgasse in absoluter Grünruhelage! Haus 14A + Ziegelmassivbauweise + 1 Garagenplatz + Fussbodenheizung und Fussbodenkühlung mittels effizienter Vaillant Luftwärmepumpe+ 5 Zimmer, 175m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 196 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, zirka 40 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, 1 Balkon, 70 m<sup>2</sup> Garten + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise in der Langwiesgasse welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf zirka 175 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf sechs Geschosse. Der Garten ist zirka 70 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt

und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoß:

- ein Eingangsbereich- eine 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Terrasse und Zugang zum Garten- ein Badezimmer mit Dusche und Toilettelm Halbstock: - eine 18 m<sup>2</sup> große Garage - ein 10 m<sup>2</sup> großer Technikraum

Im ersten Geschoss:- ein gartenseitiges Schlafzimmer - ein Badezimmer mit Dusche und Toilette- ein Abstellraum oder Garderobe- eine 9,40 m<sup>2</sup> große separate, möblierte Küche

Im Halbstock:- ein geräumiges 32 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer

Im Obergeschoss:

- ein 17 m<sup>2</sup> großes, helles Schlafzimmer mit 6 m<sup>2</sup> Balkon- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

Im Halbstock:- ein weiteres 29 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer

Am Dach befinden sich zwei jeweils 24 m<sup>2</sup> große Dachterrassen mit Rundumblick. Ein Garagenplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert.

Kosten & Dauer:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: 3.260,40,- Euro pro Monat Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch! Kautions: 14.000 Euro Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet. Verfügbar AB SOFORT!

Verfügbare Einheiten:

Haus 14 - VERMIETETHaus 14A

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich Herr Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at).

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 175m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 196m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2964€

Kaution: 14000€

Nebenkosten: 164€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

E-Mail: bigus@immobilienquartier.at