

# EXPOSÉ

LUXUS-Wohnung, 3 Zimmer, 2.OG, West-Terrasse, Pauschale allinklusiv Miete,  
Maßeinbau-Küche, zugfreie Deckenkühlung, FBH, Alarmanlage, Garage, Lift, barrierefrei



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 1170 Wien  
Baujahr: 2019  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 67,93 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 77 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Aufzug: Personenaufzug

**VERMIETET**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung

> Wien

> 3 Zimmer

> 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6542



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1170 Wien - Hernalser Hauptstraße, Rosensteingasse, Ottakringerstraße
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	67,93 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	77 m <sup>2</sup>
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	2025-09-23
Energieausweis Baujahr	2019
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,07 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Badezimmer	1
WC	2
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
klimatisiert	ja
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	2 m <sup>2</sup>
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug

Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	5 Jahre

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



## Objektbeschreibung:

Top Neubau Erstbezugswohnungen mit höchstmoderner Gesamtausstattung zum Pauschalmietpreis

Dieses schöne hochwertigst ausgestattete Neubauprojekt liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk nahe der Hernalser Hauptstraße und der Rosensteingasse. Auch der Wilhelminenberg und der angrenzende Wienerwald bieten nicht nur Raum für Bewegung in der Natur, sondern sind auch für das Mikroklima und die ausgezeichnete Luftqualität im Bezirk zuständig. Einrichtungen für Sport und Freizeit, wie Sportstätten und Bäder vervollständigen das lokale Angebot. Auch für das leibliche Wohl ist direkt vor Ort gesorgt. Diverse Heurigenlokale und Biergärten sowie traditionsreiche alt Wiener Gasthäuser, die weit über die Grenzen des Bezirkes hinaus bekannt sind, können zu Fuß gut erreicht werden. Die öffentlichen Anbindungen an das Wiener Stadtzentrum, an den Hauptbahnhof und andere Stadtteile durch Bus, Straßenbahn und S-Bahn sind sehr komfortabel und werden zusätzlich durch den Ausbau bzw. der Verlängerung der U5 noch attraktiver. Die Nahversorgung, sowie der Zugang zu Ämtern und anderen öffentlichen Einrichtungen ist hervorragend.

Mehr als 20 Kindergärten und 12 Volksschulen, NMS, und AHS im Bezirk bieten für alle Kinder und Jugendliche einen Platz zum Spielen und zum Lernen.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 45 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> (2-3-Zimmer inklusive Wohnbereich) zuzüglich großzügiger Freiflächen, wie Terrassen, Balkone und Gründächer. Weiters stehen großzügige PKW Stellplätze (ebenerdige Zufahrt ohne Rampe), davon 2 für Elektroautos zur Verfügung. Diese Stellplätze können optional angemietet werden.

Wenn Sie eine Top ausgestattete Wohnung in sehr schöner hochwertiger baulicher Ausführung suchen, dann haben Sie diese jetzt gefunden. Die Wohnungen werden mit einem Pauschalmietpreis vermietet. Das heißt die Betriebskosten werden sich in den nächsten 5 Jahren ab Mietbeginn für Sie nicht erhöhen. Die Kosten für die Fußbodenheizung und die zugfreie Deckenkühlung sowie die allgemeinen Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer sind in der Pauschalmitiete bereits inkludiert.

Lediglich die Stromkosten und die Anbindung an das Internet sind von Ihnen direkt mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen.

Objektdaten: Top 6,

TOP 6 ca. 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 7,07m<sup>2</sup> Balkon/ Terrasse plus 2,00m<sup>2</sup> Keller, Stiege 1, 2.OG

- \* Wohnzimmer-Küche: 24,74m<sup>2</sup>
- \* Zimmer 1: 10,62 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer 2: 10,91 m<sup>2</sup>
- \* Bad mit Dusche u WC: 7,10 m<sup>2</sup>
- \* WC+Abstellraum: 3,52 m<sup>2</sup>
- \* Vorraum: 11,04 m<sup>2</sup>
- \* Terrasse: 7,07 m<sup>2</sup>
- \* Keller: 2,00 m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- \* Hochwertige großflächige Feinsteinzeugfliesen, Verlegung in Bad und WC bis Decke
- \* Parkettböden
- \* Fußbodenheizung mit elektronischer Temperaturregelung
- \* Zugfreie Deckenkühlung mit elektronischer Steuerung
- \* Moderne hochwertige Maßeinbauküche (Deutsche Markenqualität) oder
- \* offene Wohnküche
- \* Personenaufzug für 8 Personen
- \* Badewanne
- \* Dusche
- \* Moderne Luftwärmepumpe für Warmwasser und Heizung
- \* Hochwertige elektrisch angesteuerte Beschattungselemente
- \* Massive, hochwertige bauweise
- \* Alarmanlage in jeder Wohnung
- \* SAT Anlage-Haus fertig
- \* UPC, Mangenta vorbereitet
- \* Glasfaserverkabelung vorbereitet
- \* LED Einbauspotlights in den Vorräumen und in den Bädern
- \* Handtuchtrockner in den Bädern
- \* Laufen Keramik in den Nassbereichen samt Grohe Armaturen
- \* Hochwertige Tischler Innentüren
- \* Sicherheitseingangstüren
- \* Internorm Fenster mit 3-facher Isolierverglasung
- \* Warmwasser über Stromboiler
- \* Energieklasse B, grün, 33,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr, fGEE: 0,83
- \* Keine Haustiere erlaubt

Gesamtmiete Pauschal EUR 1.589,-- zuzüglich Kosten für Strom und Internetanbindung pro Monat

- \* 5 Jahre Betriebskosten- Preisgarantie,
- \* Befristung des Mietvertrages von Seiten des Vermieters: 5 Jahre,
- \* Verlängerung des Mietvertrages möglich,
- \* Mindestbindung von Seiten des Mieters: 1 Jahr plus Kündigungsfrist.
- \* Garagenstellplatz : Pauschal EUR 150,-- pro Monat (auf Anfrage).

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



\* Garagenstellplatz: E-Auto: Pauschal EUR 170,--pro Monat (auf Anfrage).

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/151 150 00 oder senden Sie uns Ihre schriftliche Anfrage an robert@posch-immobilien.at

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten. Wir nehmen unverbindlich eine Bewertung Ihres Objektes vor und bieten auf Wunsch Ihre Immobilien gerne unseren zahlreichen Kunden an!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zur vermietenden Firma sowie dem Eigentümer der Wohnhausanlage hin.

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

## Lagebeschreibung:

Rosensteingasse, Hernalser Hauptstraße, Gschwandtnergasse

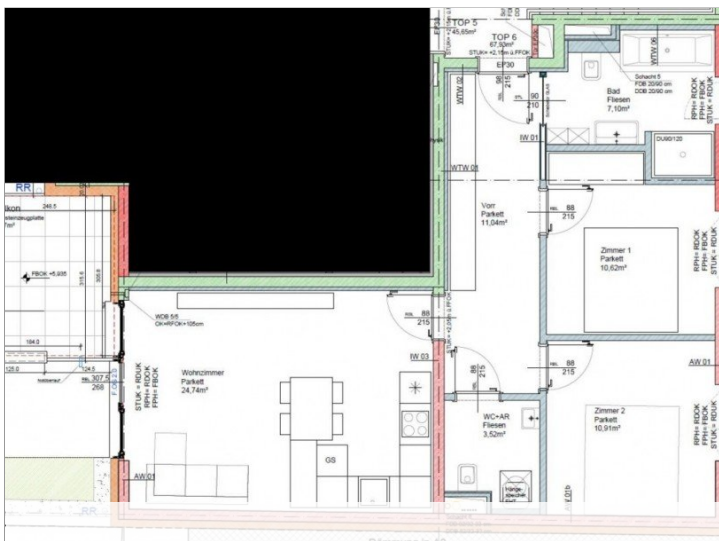
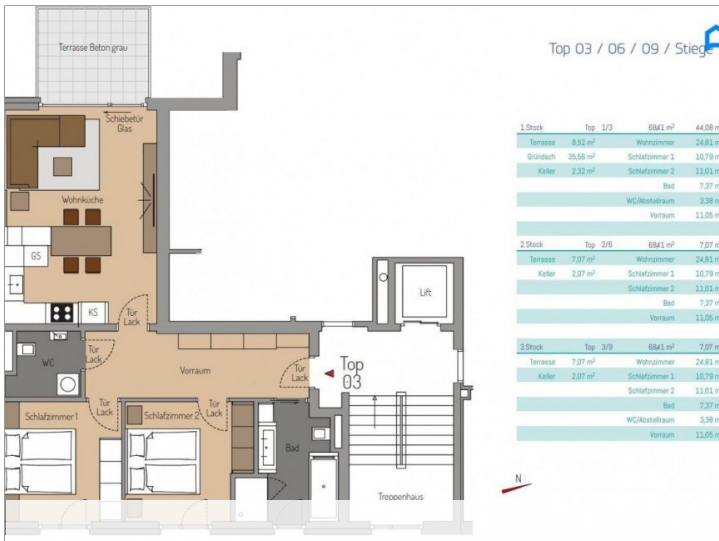
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

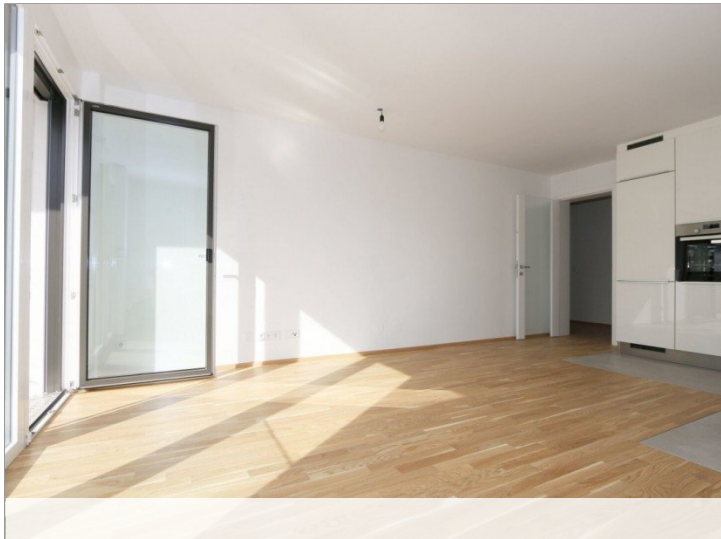
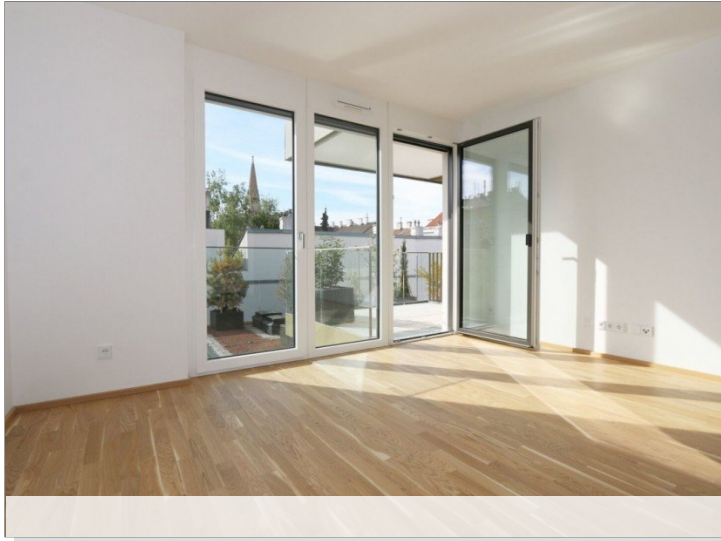
- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542

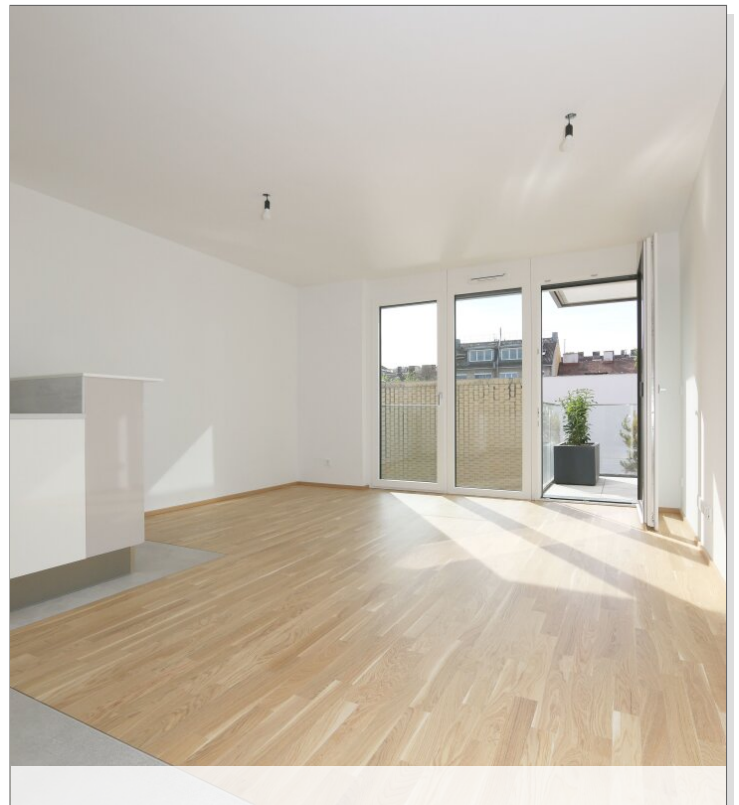
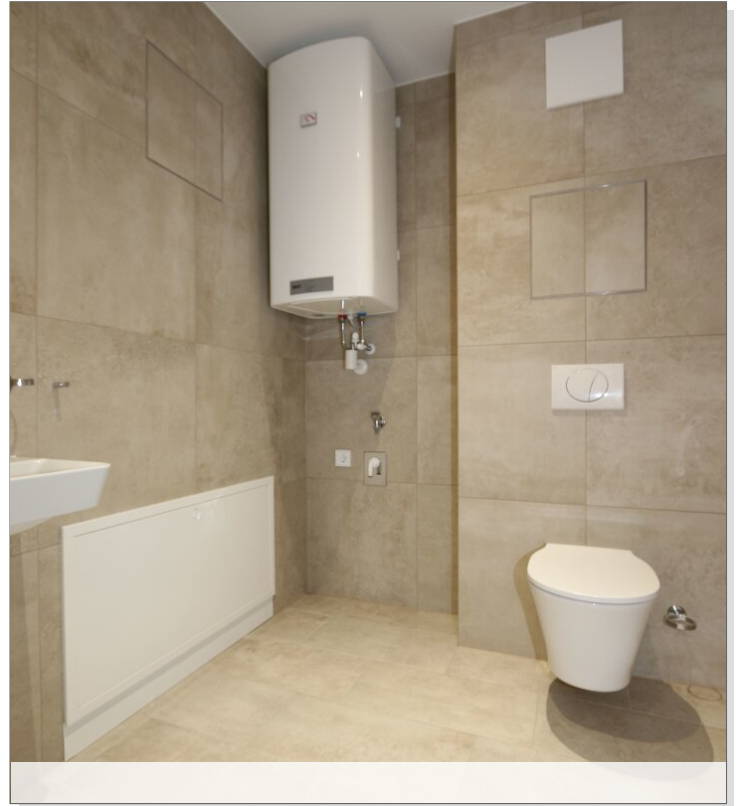


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542

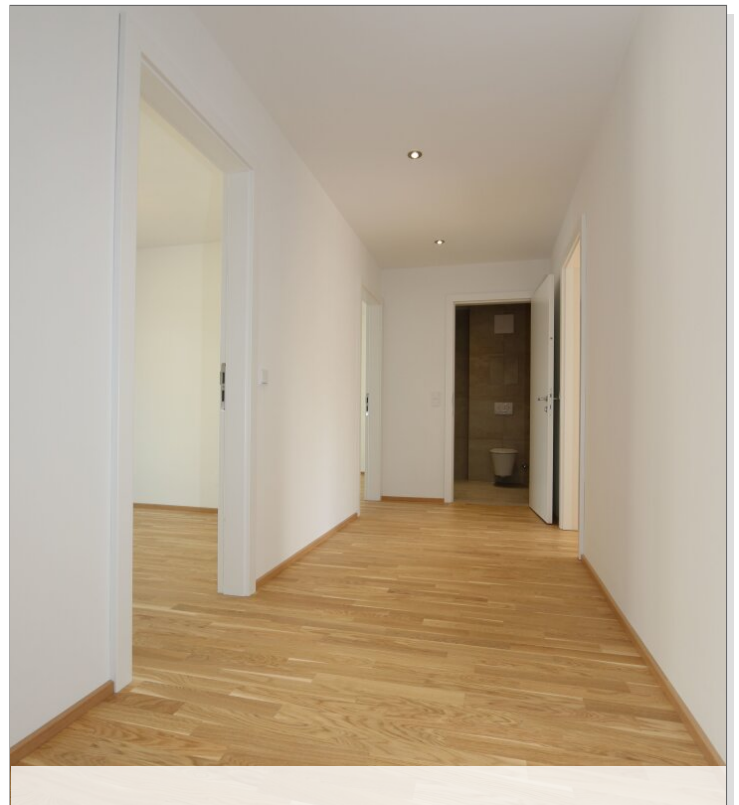


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

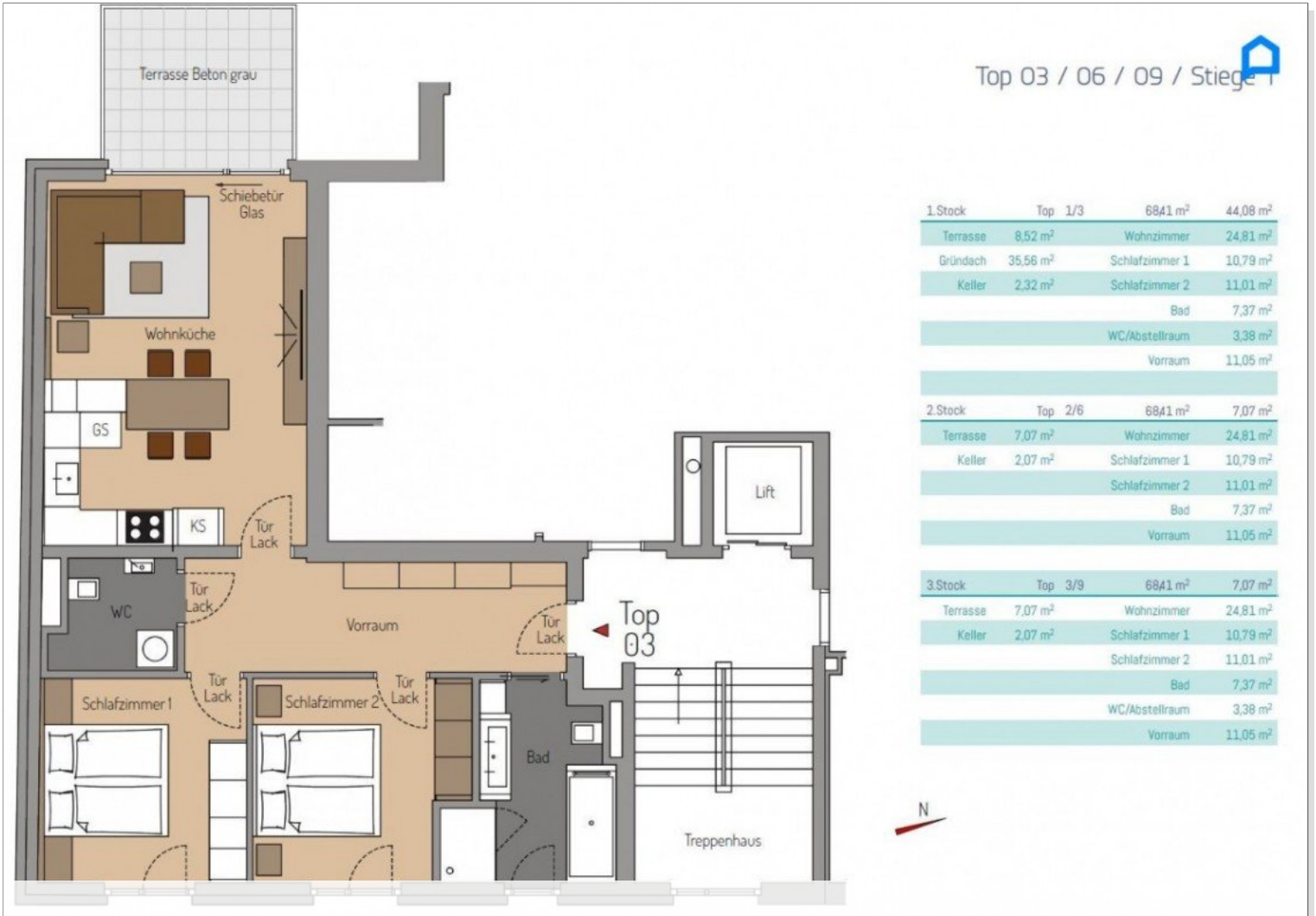
- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542



Top 03 / 06 / 09 / Stiege 1

1.Stock	Top 1/3	6841 m <sup>2</sup>	44,08 m <sup>2</sup>
	Terrasse 8,52 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer 24,81 m <sup>2</sup>	
	Gründach 35,56 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer 1 10,79 m <sup>2</sup>	
	Keller 2,32 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer 2 11,01 m <sup>2</sup>	
		Bad 7,37 m <sup>2</sup>	
		WC/Abstellraum 3,38 m <sup>2</sup>	
		Vorraum 11,05 m <sup>2</sup>	
2.Stock	Top 2/6	6841 m <sup>2</sup>	7,07 m <sup>2</sup>
	Terrasse 7,07 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer 24,81 m <sup>2</sup>	
	Keller 2,07 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer 1 10,79 m <sup>2</sup>	
		Schlafzimmer 2 11,01 m <sup>2</sup>	
		Bad 7,37 m <sup>2</sup>	
		Vorraum 11,05 m <sup>2</sup>	
3.Stock	Top 3/9	6841 m <sup>2</sup>	7,07 m <sup>2</sup>
	Terrasse 7,07 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer 24,81 m <sup>2</sup>	
	Keller 2,07 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer 1 10,79 m <sup>2</sup>	
		Schlafzimmer 2 11,01 m <sup>2</sup>	
		Bad 7,37 m <sup>2</sup>	
		WC/Abstellraum 3,38 m <sup>2</sup>	
		Vorraum 11,05 m <sup>2</sup>	

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 3 Zimmer

- > 67,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6542

