

**Meidling neu erleben: Top 2-Zimmer-ERSTBEZUG in
urbaner Lage mit optimaler Anbindung (Top 9)**



Objektnummer: 1609_42384

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	976,44 €
Kaltmiete (netto)	746,36 €
Kaltmiete	976,44 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva Wierzbinski

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 676 44 29 400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX

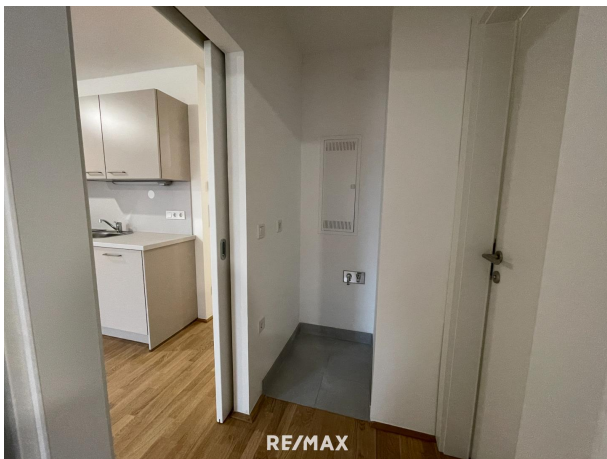


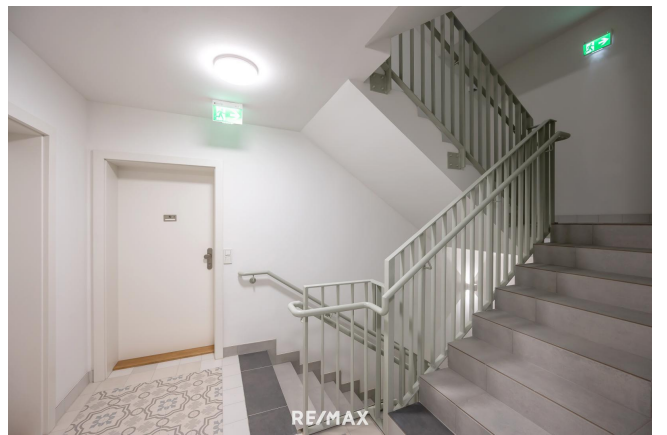
RE/MAX

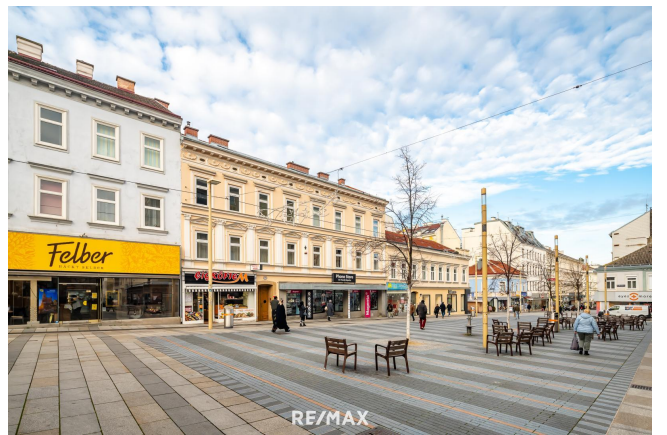


RE/MAX

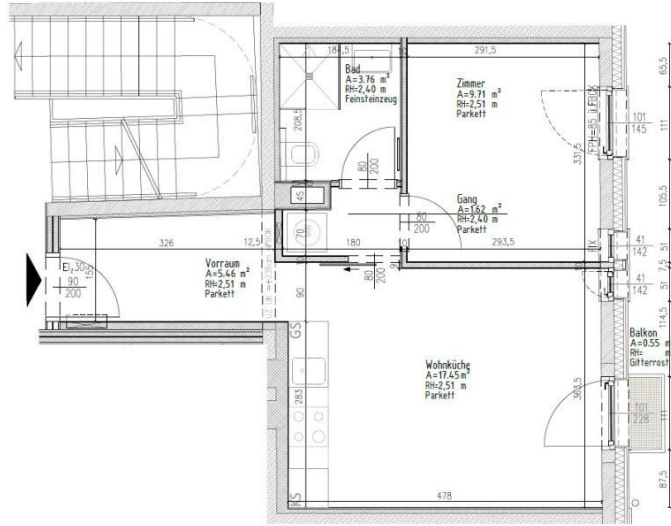








SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT.
 UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN!
 KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH!
 ET-ANGABEN LT. AUSSCHREIBUNGSPLAN LECHNER + PARTNER (STAND 3.10.2023), SOWIE KORREKTUREN AN-ELEKTRO
 DIE ANGEBEIENEN NUTZFLÄCHEN BASIEREN AUF DEN PLANMÄSSEN DER KONSENSPLÄNE; BESTANDSBEDINGT KANN DAS NATURMASS ABWEICHEN



VIVENOTGASSE 26
 KRICHBAUMGASSE 38



3. OBERGESCHOSS
 TOP 9

NIVEAU +10.995

WOHNNUTZFLÄCHE 38 m²
 BALCON 0,55 m²



STAND: OKTOBER 2024

RE/MAX



Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten Top-Lage des 12. Bezirks, zwischen Meidlinger Markt und Meidlinger Hauptstraße, in Gehdistanz zur U6-Station "Niederhofstraße" bzw. zur U4-Station "Meidling Hauptstraße", bietet sich Singles und Pärchen die Chance Ihre Traumwohnung zu finden. In einem charmanten, generalsanierten Gründerzeithaus wurden 17 wunderschöne, hochwertig und top-modern ausgestattete 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und ein Geschäftslokal entwickelt. Mit viel Liebe zum Detail wurde auf 2 Etagen der Altbestand (6 Wohnungen) wieder zu neuem Leben erweckt, darüber hinaus wurde das Dach um 3 Etagen angehoben, 11 neue Wohnungen errichtet und ein moderner Lift eingebaut. Die Ausstattung aller Wohnungen mit Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe am Dach), moderner Küche mit allen Geräten, hochwertige Badezimmersausstattung, edlem Eichenparkettboden, etc. entspricht dem höchstem Standard. Die Wohnungen der dritten Etagen, des ersten und des zweiten Dachgeschoßes wurden komplett neu errichtet. Im Haus befindet sich zudem ein Fahrradraum. Die Wohnungen werden zunächst befristet auf 5 Jahre vermietet, eine Verlängerung ist möglich. Die gegenständliche Wohnung Top 9 hat 2 Zimmer, befindet sich im 3. Stock, hat einen französischen Balkon und ist wie folgt aufgeteilt: WFL: 38,00 m² Französischer Balkon: 0,55 m² Vorraum: 5,46 m² Wohnküche: 17,45 m² Schlafzimmer: 9,71 m² Gang: 1,62 m² Bad & WC: 3,76 m² Rechtliche Hinweise: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	746,36	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	106,4	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	32	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	91,68	

Gesamtbetrag	€	976,44	
