

**Meidling neu erleben: Top 2-Zimmer-ERSTBEZUG in
urbaner Lage mit optimaler Anbindung (Top 10)**



Herrliche 2-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 1609_42385

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 43,33 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81 |
| Gesamtmiete | 1.107,18 € |
| Kaltmiete (netto) | 850,30 € |
| Kaltmiete | 1.107,18 € |

Ihr Ansprechpartner

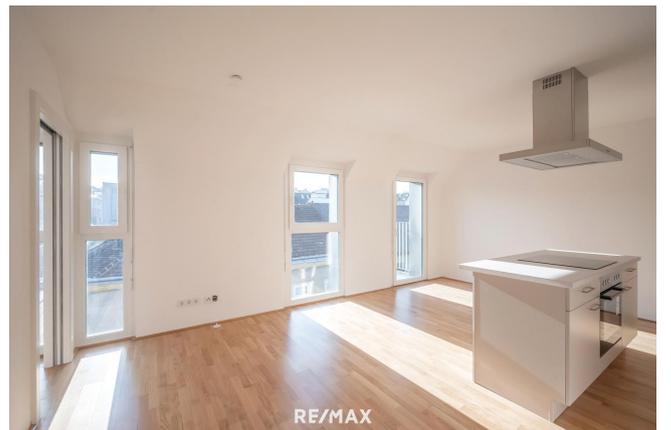


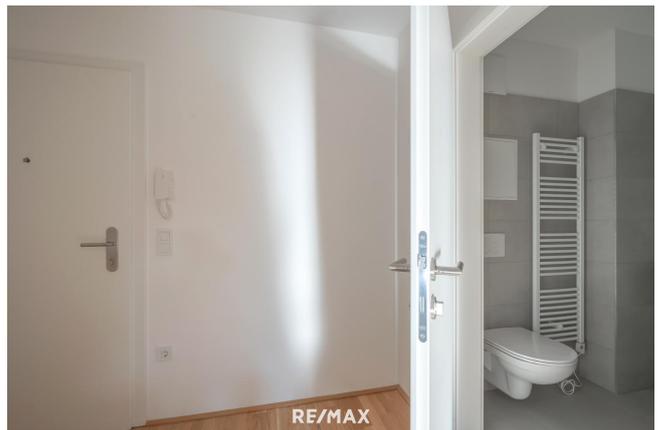
Mag. Eva Wierzbinski

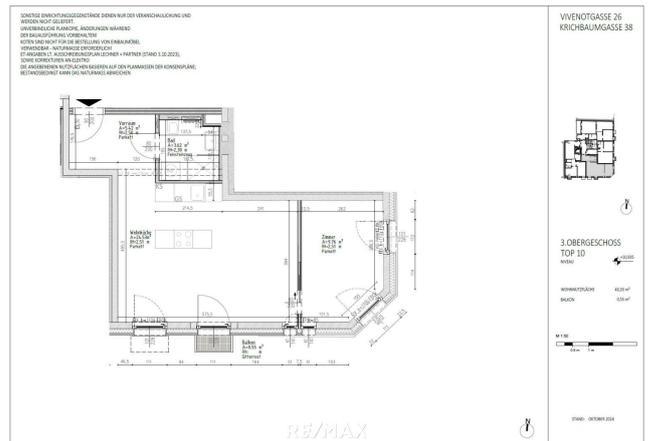
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

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

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







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 Badezimmerausstattung, 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 10 hat 2 Zimmer, befindet sich im 3. Stock, hat einen französischen Balkon und ist wie folgt aufgeteilt: WFL: 43,33 m² Französischer Balkon: 0,55 m² Vorraum: 5,42 m² Wohnküche mit Kücheninsel: 24,53 m² Schlafzimmer: 9,76 m² Bad & WC: 3,62 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 | € | 850,3 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 121,32 | zzgl 10% USt. |
| Sonstiges | € | 32 | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer | € | 103,56 | |
| ----- | | | |
| Gesamtbetrag | € | 1107,18 | |
