

**Herrlicher West-Balkon in den ruhigen Innenhof:  
2-Zimmer-ERSTBEZUG in urbaner Lage mit optimaler  
Anbindung (Top 12)**



**Objektnummer: 1609\_42387**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	57,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.507,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.175,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.507,07 €

## Ihr Ansprechpartner

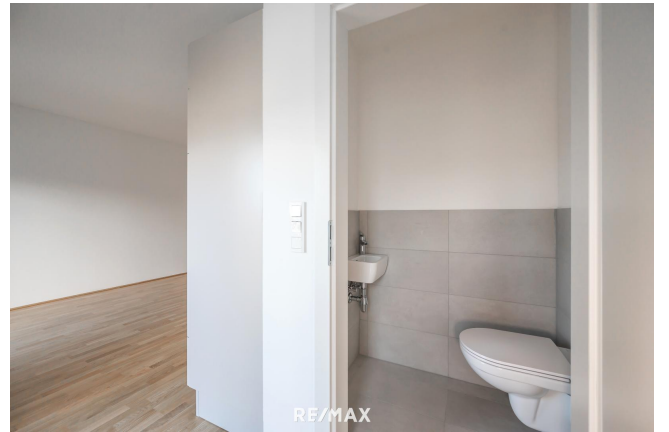


### **Mag. Eva Wierzbinski**

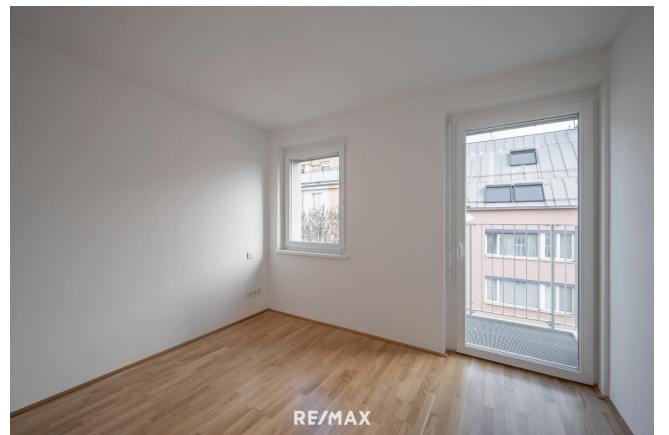
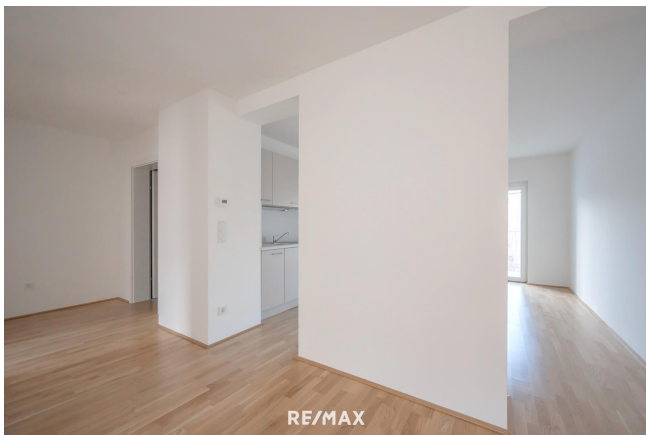
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

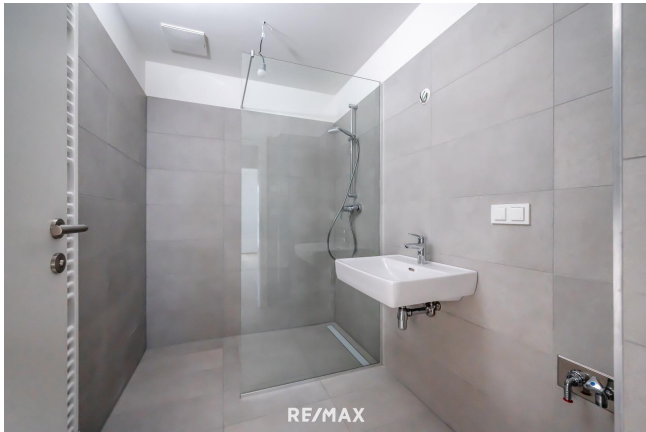
T +43/1/9971000  
H +43 676 44 29 400

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 Badezimmersausstattung, edlem Eichenparkettboden, etc. entspricht dem höchstem Standard. Die Wohnungen der dritten Etagen, des ersten und des zweiten Dachgeschoßes wurden komplett neu errichtet. In den Wohnungen des 1. DG gibt es Klimagerät-Vorinstallationen. Im Haus befindet sich zudem ein Fahrradraum. Die Wohnungen werden zunächst befristet auf 5 Jahre vermietet, eine Verlängerung ist möglich. Die gegenständliche Wohnung Top 12 hat 2 Zimmer, befindet sich im 1. Dachgeschoß, hat einen Balkon mit Blick in den Innenhof und zusätzlich einen französischen Balkon und ist wie folgt aufgeteilt: WFL: 57,17 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick in den Innenhof: 5,63 m<sup>2</sup> Französischer Balkon: 0,55 m<sup>2</sup> Vorraum: 3,72 m<sup>2</sup> Wohnküche: 32,56 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 10,78 m<sup>2</sup> Gang: 4,52 m<sup>2</sup> Bad: 4,35 m<sup>2</sup> WC: 1,24 m<sup>2</sup> 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	€	1175,07	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	160,08	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	32	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	139,92	
-----			
Gesamtbetrag	€	1507,07	

---

---