

**2 Zimmer Zweitbezugswohnung mit sonniger Loggia in  
wunderschönem Neubauprojekt "Schön102" nahe U4 - ab  
01.07.25!**



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25668**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.435,00 €
Kaltmiete (netto)	1.171,44 €
Kaltmiete	1.304,55 €
Betriebskosten:	133,11 €
USt.:	130,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



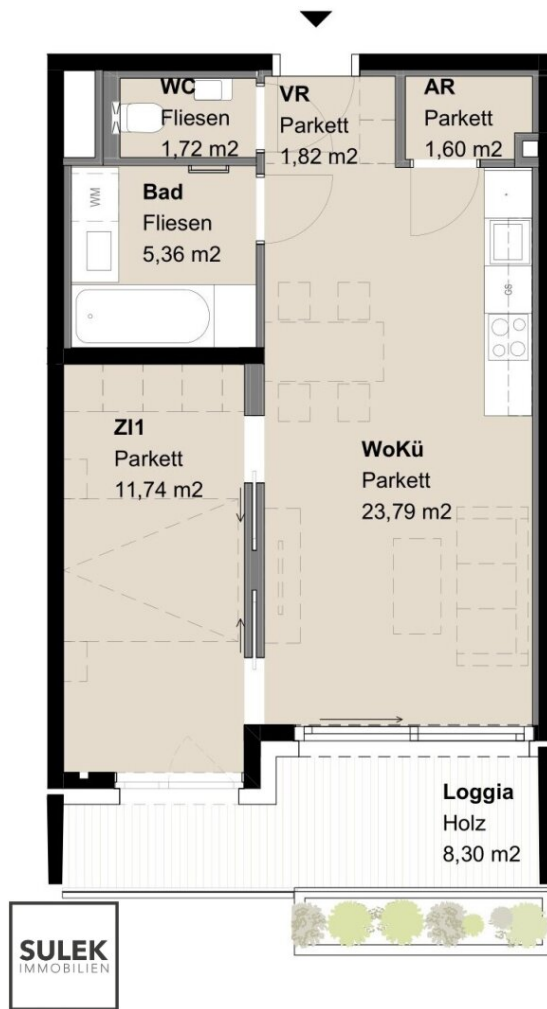
**Christian Meyrhofer**













**SULEK**  
IMMOBILIEN

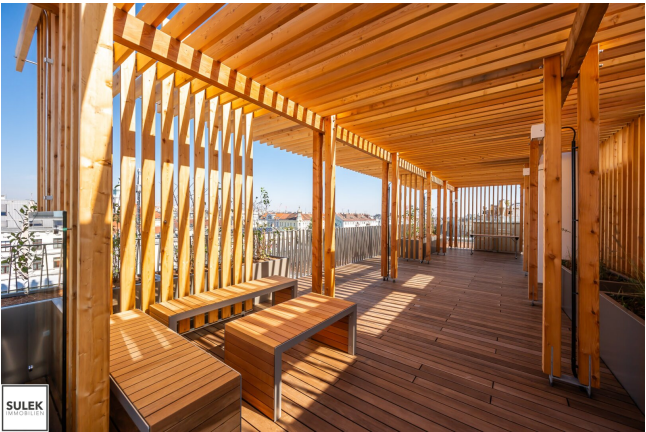


**SULEK**  
IMMOBILIEN



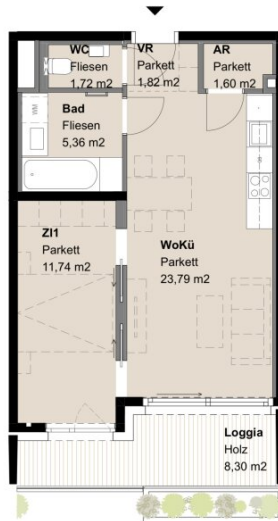
**SULEK**  
IMMOBILIEN







Schönbrunner Straße 102



### TOP 48

2-ZIMMER-WHG | 6. OG



Vorraum	1,82
WC	1,72
Bad	5,36
Wohnküche	23,79
Zimmer 1	11,74
Abstellraum	1,60
Loggia	8,30
<b>Gesamt</b>	<b>54,33 m²</b>

#### Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag



TOP 48

0309 SCHÖN



Unverbindliche Plankolie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

DATUM: 17.05.2023

FORMAT: DIN A3

MASSTAB: 1:75

# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge **Ihrerseits** über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung!](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)

*Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich?

**Herzlichen Dank!**

*Hinweis: Die Aufnahmen stammen aus der Erstvermarktung. Es handelt sich hierbei um einen Zweitbezug.*

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- Neubauwohnung mit rd. 46 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia
- Zweitbezug
- Wohnung mit südseitiger Freifläche (**Loggia**)
- moderne, zeitlose und grifflose **voll ausgestattete Küche**
- einzigartiges **Heiz-/Kühlsystem**: die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden.
- Kellerabteil
- öffentliche Anbindung U4, 12A, 14A
- Fertigstellung November 2023 - **Zweitbezug ab Juni 2025**
- monatliche Mietkosten **€ 1.435,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Strom, Wasser))

\*\*\*\*\*

**Die Wohnung.**

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um einen Zweitbezug, beziehbar ab Ende Juni / 01.07.2025. Die Wohnung bietet einen schönen Fernblick zur Schönbrunner Straße und ist südeitig ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 46m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- kleiner Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- rd. 24m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit moderner Küche
- ein schlichtes Badezimmer mit Badewanne, Waschplatz, Waschmaschinen-Anschluss
- rd. 12m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer

Die südseitige Loggia lädt wetterunabhängig zum Entspannen und Verweilen ein und ist über beide Wohnräume begehbar.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

## Das Projekt.

In der Schönbrunner Straße 102 entstand 2023 ein mehrgeschossiges Mietwohnhaus mit **60 Mietwohnungen** und einer Gewerbefläche.

Das Besondere: die Wohnungen im Haus verfügen über eine Größe zwischen **39 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>** und sind alle mit **Balkonen/Terrassen oder Loggien** ausgestattet. Die Freiflächen sind zusätzlich mit Pflanzentrögen bestückt. Den zukünftigen MieterInnen stehen auf der **Dachterrasse** weitere Pflanztröge, Hochbeete (zur Anmietung), Sitzgelegenheiten und Loungemöbel zur Verfügung. Dadurch wird den Hausbewohnern ein großzügiger Grünbereich zum Sonnenbaden, Entspannen und Zusammenkommen zur Verfügung gestellt.

Jede Wohnung wird mit moderner weißer Tischlerküche (Raumhoch mit weißer Rückwand und Grifflos) samt neuen Geräten (Marke Miele) ausgestattet.

Weiters bietet das Projekt ein alternatives Gesamtenergiekonzept: Die verbaute **Fußbodenheizung** als auch die Warmwasserbereitung erfolgt über 2 Luftwärmepumpen (am Dach des Objektes - eine Photovoltaik- Anlage dient hierfür zur Strombereitung). Im Sommer kann die Fußbodenheizung auf **Fußbodenkühlung** umgeschaltet werden. Die Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit Splitklimageräten ausgestattet.

Neben den Räumlichkeiten für Fahrräder und Müllentsorgung, sowie einem Raum mit Paketboxen ist im Erdgeschoss ein großer, gemütlich eingerichteter Gemeinschaftsraum, sowie eine Waschküche situiert.

Hier wird ein idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare und junge Familien geschaffen - kommen Sie nach Hause!

## Die Lage.

Die Liegenschaft in der Schönbrunner Straße 102 ist gegenüber vom berühmten Hundsturm bestens situiert. Für die Hausbewohner gehören lange Wege der Vergangenheit an. In einem Umkreis von nur 2 Gehminuten befinden sich unter anderem eine Parkanlage, ein Supermarkt (direkt im Haus gegenüber), eine Tankstelle und eine Postfiliale. Die Rechte Wienzeile befindet sich unmittelbar vor der Haustüre und bietet Erholung und eignet sich für sportliche Betätigung im Freien.

Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist mit der nahegelegenen U4 U-Bahn-Station „Margareten Gürtel“ (500 Meter Entfernung) und den Bushaltestellen der Linien 12A (Richtung Eichenstraße / Schmelz) & 14A (Richtung Reumannplatz) bestens gegeben.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap