

**Meidling neu erleben: 3-Zimmer-ERSTBEZUG in bester Lage mit optimaler Anbindung U4, U3 (Top 11)**



komplett sanierter Altbau mit Dachgeschoßaufbau

**Objektnummer: 1609\_42386**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	53,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.360,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.051,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.360,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### Irene Mattes-Grinaphidis

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

T +43/1/9971000 278  
H +43 676 52 13 278

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 11 hat 3 Zimmer, befindet sich im 3. Stock, hat einen französischen Balkon, ein großes Panoramafenster zu Hof und ist wie folgt aufgeteilt: WFL: 53,65 m<sup>2</sup> Französischer Balkon: 0,55 m<sup>2</sup> Vorraum: 2,63 m<sup>2</sup> Wohnzimmer: 16,40 m<sup>2</sup> Küche: 3,57 m<sup>2</sup> Zimmer: 10,95 m<sup>2</sup> Zimmer: 12,55 m<sup>2</sup> Gang: 3,20 m<sup>2</sup> Bad: 2,93 m<sup>2</sup> WC: 1,42 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.

---

---