

**Meidling neu erleben: TOP-ERSTBEZUG (2-Zimmer) mit optimaler Anbindung U6, U4 (Top 14)**



**Objektnummer: 1609\_42389**

**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>                   | 43,36 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.107,92 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 850,88 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.107,92 €                              |

## Ihr Ansprechpartner

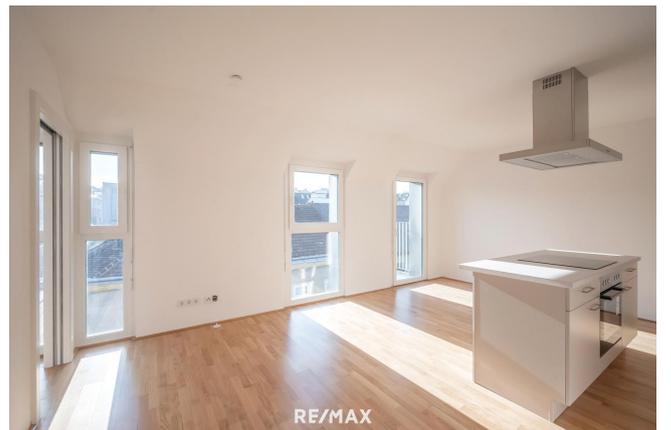


### **Mag. Eva Wierzbinski**

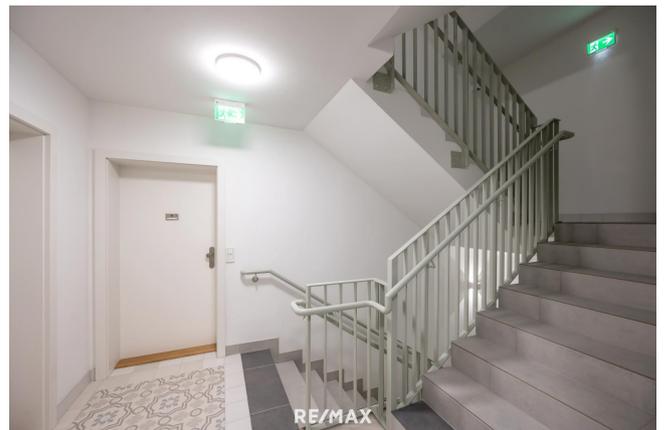
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

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 Etage, des ersten und des zweiten Dachgeschoßes wurden komplett neu errichtet. Alle Dachgeschoßwohnungen des 2. DG wurden mit einer Klimaanlage versehen, in den Wohnungen des 1. DG gibt es Klima-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 14 hat 2 Zimmer, befindet sich im 1. Dachgeschoß, hat einen französischen Balkon, eine Wohnküche mit Kochinsel und ist wie folgt aufgeteilt: WFL: 43,36 m<sup>2</sup> Französischer Balkon: 0,55 m<sup>2</sup> Vorraum: 5,42 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Kochinsel: 24,54 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 9,76 m<sup>2</sup> Bad & WC: 3,64 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          | € | 850,88  | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 121,41  | zzgl 10% USt. |
| Sonstiges      | € | 32      | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 103,63  |               |
| -----          |   |         |               |
| Gesamtbetrag   | € | 1107,92 |               |