

**HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG DIREKT BEIM  
WIENERBERG! WOHNEN MIT WEITBLICK!**



**Objektnummer: 145219**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,40 €
<b>USt.:</b>	10,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Moisi, MA, MBA**

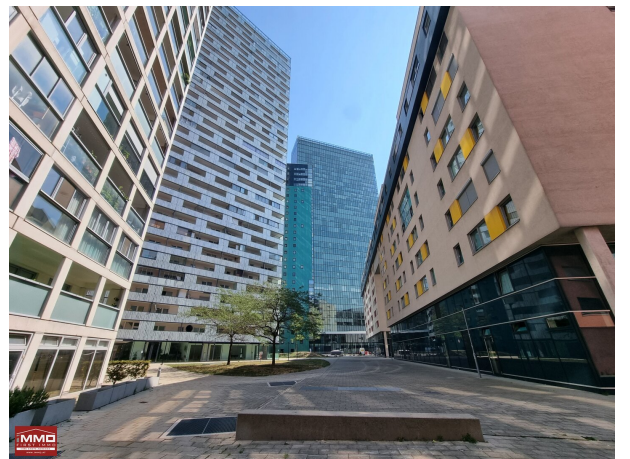
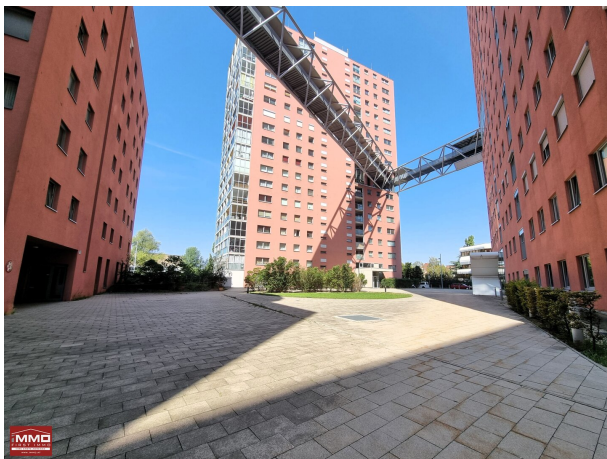
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

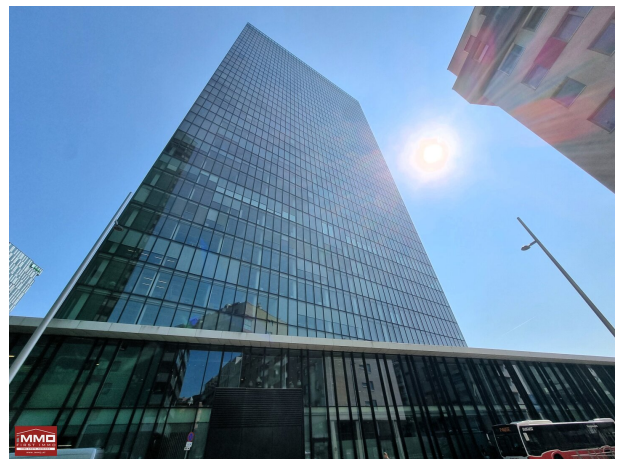
H +43 676 844 752 200

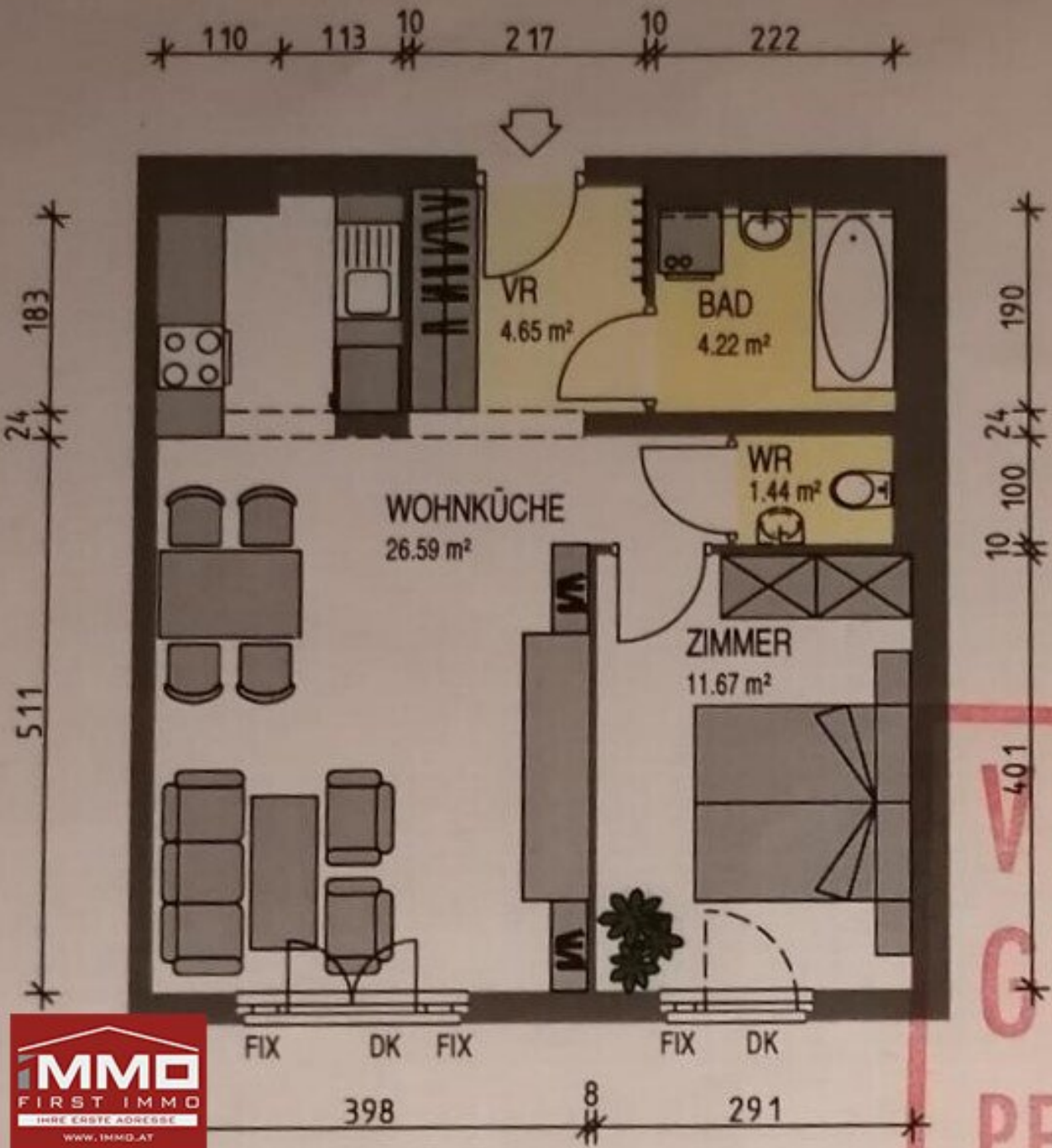












VE  
 GR  
 PER



**BUS WIENERBERG CITY** ⚠ 2 min

65A	Reumannplatz	U1	in 11 min
7B	Bhf. Meidling, Schedifkaplatz	U6 S	in 12 min
65A	Reumannplatz	U1	in 21 min

**P Twin Towers – Ebene U2** ⚠ 1 min

Aktuell verfügbar: 🚗 1

**BUS CLEMENS-HOLZMEISTER-STR** ⚠ 2 min

15A	Enkplatz, Grillgasse	U1 U3	in 6 min
65A	Inzersdorf Zetschegasse		in 6 min
15A	Bhf. Meidling, Schedifkaplatz	U6 S	in 10 min

**TAXI SERVICE**

FREE NOW	in 0 min
TAXI-TAXI-Stand Mall	⚠ 1 min
Bolt	in 2 min
Uber	in 7 min

**BUS GESUNDHEITZSZENTRUM** ⚠ 4 min

7A	Meidling Hauptstraße	U4 U5 S	in 1 min
7A	Reumannplatz	U1	in 2 min
63A	Am Rosenhügel	U4 U6	in 4 min

**SCOOTER SHARING**

voi. Scooter	⚠ 3 min
Lime Scooter	⚠ 9 min

**myhive CITY SHUTTLE** ⚠ 2 min

Oper	in 46 min
Oper	in 106 min

Letzte Abfahrt MO-DO 19:30 Uhr / FR 17 Uhr

**BIKE SHARING**

Carl-Appel-Straße 7 🚲 12



Wir freuen uns über Ihr Feedback: [hello@veomo.com](mailto:hello@veomo.com)

AUCH AUF IHREM SMARTPHONE





**Mario Moisi, MA**

Vorname/Name

**1MMO MK GmbH & Co KG**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Gesellschafter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01013164**

Treuhänder-Nummer

**385165w**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle 2-Zimmer Neubauwohnung im 4. Stock direkt beim Wienerberg.

Das Wohnobjekt, welches im Jahre 2003 im amerikanischen Stil erbaut wurde, besticht durch seine zentrale Lage, die durch den Ausbau der neuen U2 Linie noch mehr an Bedeutung gewinnen wird.

### **Raumaufteilung:**

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den Vorraum, wo sich auf der linken Seite das Badezimmer befindet. Ein schönes verfliestes Badezimmer mit hellblauen Fliesen am Boden und klassisch weißen Fliesen an den Wänden. Eine einladende Badewanne für ein erholsames Bad ist vorhanden. Zudem befindet sich hier auch eine Waschmaschine, die in der Wohnung verbleiben wird.

Das nächste Zimmer ist die geräumige Wohnküche und somit das Highlight dieses Objektes. Mit ca. 26,59 m<sup>2</sup> ist sie der größte Bereich der Wohnung und bietet ausreichend Platz für ein modernes Wohnkonzept aus Wohnen und Essen. Eine geräumige Küche mit großer Arbeitsplatte und guter Aufteilung lädt zum Kochen bzw. Bekocht werden ein. Der Marmorboden in der Küche sticht hier besonders hervor. Die Küche wird komplett ausgestattet übergeben, inklusive Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank, die alle in der Wohnung verbleiben.

Die französischen Fenster im Wohnzimmer, die bodentief mit Geländer sind, verleihen diesem Zimmer ein besonderes Flair. Da es sich um eine sehr helle Wohnung handelt bei der zur Mittagszeit das Sonnenlicht hereinscheint, kommt die Aussicht mit Weitblick noch mehr zur Geltung. Man sieht die zum Teil angrenzende Skyline nebenan aber auch der Weitblick auf die Landschaft geben einem das Gefühl von Freiheit inmitten der Stadt.

Wenn man vom Vorraum aus, Richtung Wohnküche schreitet, befinden sich auf der linken Seite das WC als auch das Schlafzimmer. Das WC ist ähnlich zum Badezimmer gestaltet, mit blauen Fliesen am Boden und hellen Fliesen an den Wänden.

Das Schlafzimmer ist geräumig genug für ein großes Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Da es sich um eine sehr ruhige Anlage handelt, steht einem erholsamen Schlaf nichts im Wege. Die Aussicht aus dem Schlafzimmer erstreckt sich bis nach Schönbrunn.

Die Wohnung befindet sich in absolutem Top-Zustand und wartet vielleicht gerade auf Sie!

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

Ein kleines Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Außerdem stehen in der Anlage sowohl zwei Fahrradräume als auch ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung, die den Komfort und die Bequemlichkeit der Bewohner erhöhen. Ein Partyraum kann für Festlichkeiten gebucht werden, und ein Concierge sorgt für zusätzliche Sicherheit.

### **Infrastruktur:**

Der Wohnkomplex ist sehr zentral gelegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Golfplatz etc. sind allesamt zu Fuß erreichbar.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter 0676/844 752 200 oder unter [office@1mmo.at](mailto:office@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap