

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



Objektnummer: 145433

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

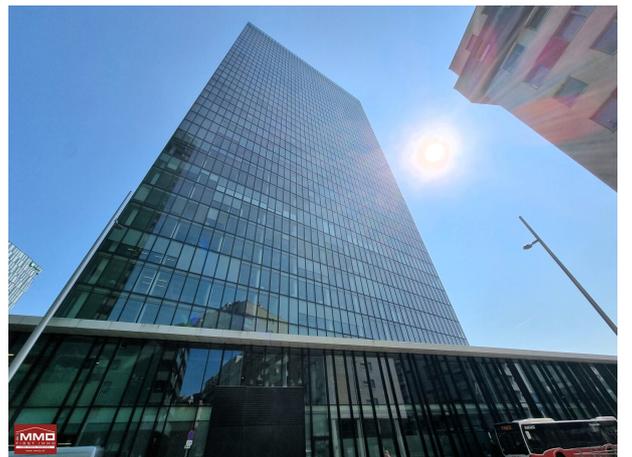
H +43 676 844 752 200

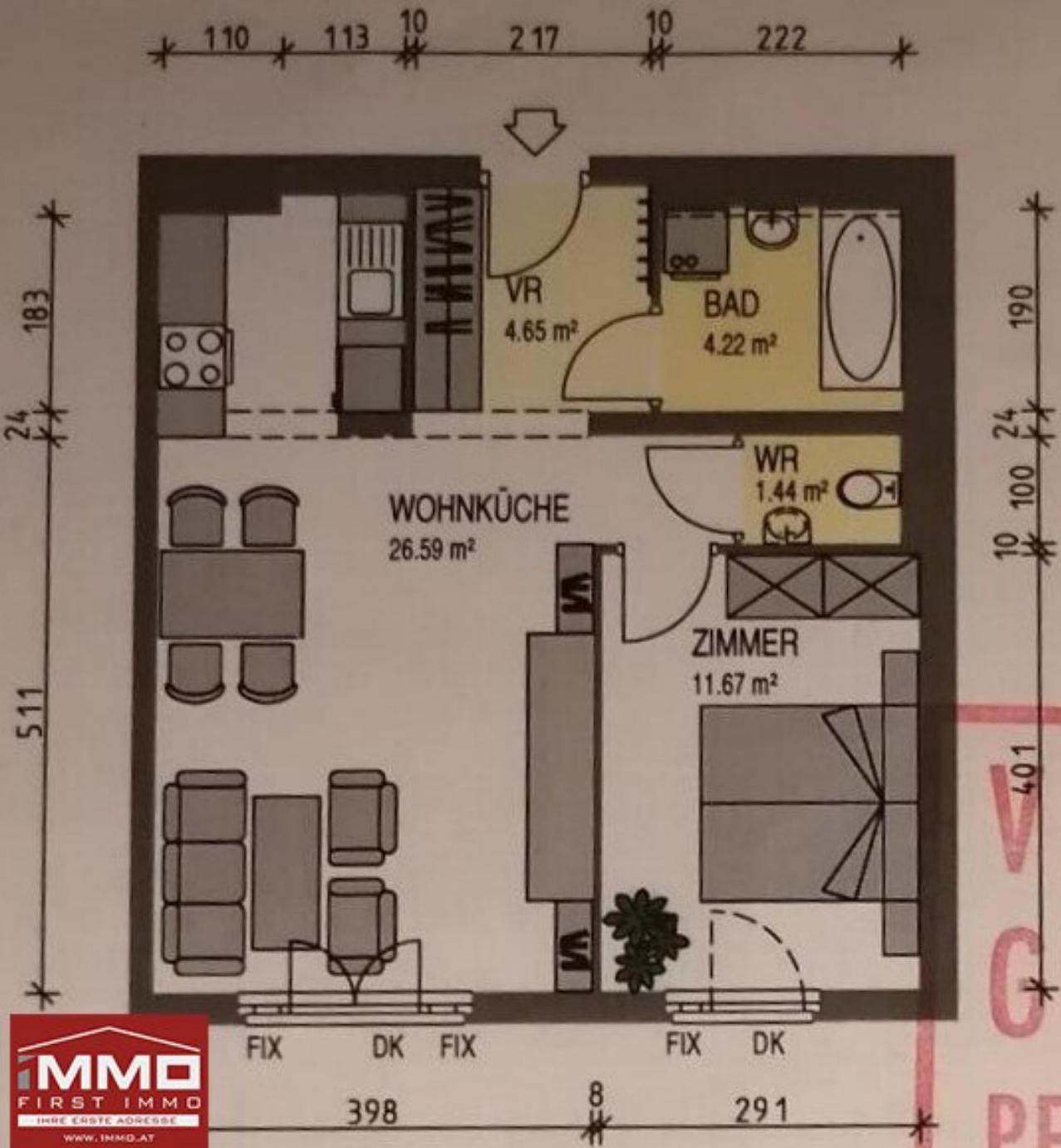












VE
 GR
 PER

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 GESUNDHEITZENTRUM ⚠ 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

BIKE SHARING

Carl-Appel-Straße 7 🚲 12



Wir freuen uns über Ihr Feedback:
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 m² 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 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

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: 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 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 <500m

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