

## **Exklusiv sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Komfort**



**Objektnummer: 83847**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Vivenotgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 62,30 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,81 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 1.566,62 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.246,85 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.421,29 €                       |
| Betriebskosten:               | 174,44 €                         |
| USt.:                         | 145,33 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

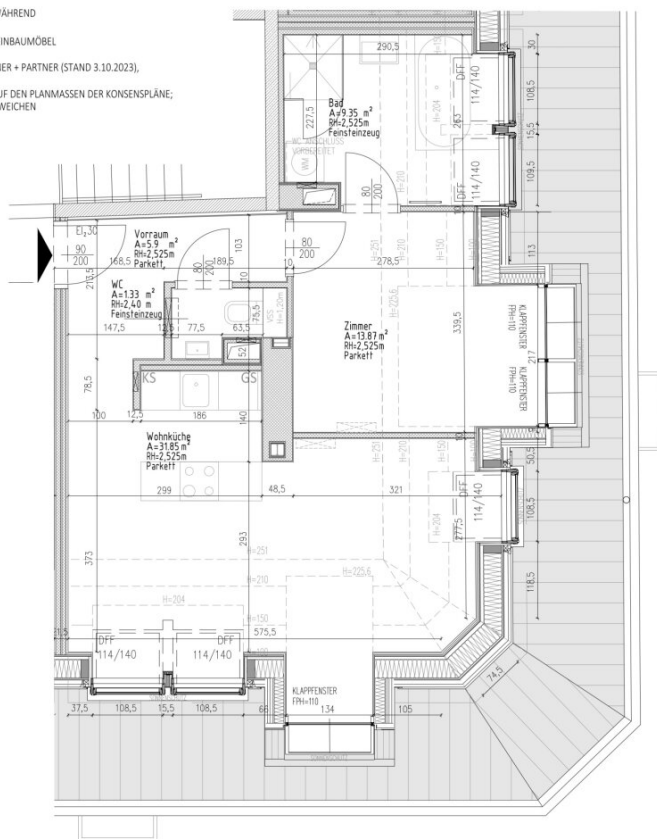
EHL Wohnen GmbH







SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT.  
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN!  
KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH!  
ET-ANGABEN LT, AUSSCHREIBUNGSPLAN LECHNER + PARTNER (STAND 3.10.2023), SOWIE KORREKTUREN AN-ELEKTRO  
DIE ANGEgebenEN NUTZFLÄCHEN BASIEREN AUF DEN PLANMASSEN DER KONSENZPLÄNE; BESTANDSBEDINGT KANN DAS NATURMASS ABWEICHEN



VIVENOTGASSE 26  
KRICHBAUMGASSE 38



2.DACHGESCHOSS  
TOP 17

NIVEAU

KLIMATISIERT

WOHNNUTZFLÄCHE 62,30 m²

M 1:50



STAND: OKTOBER 2024



## Objektbeschreibung

### **Vivenotgasse 26 – Modernes Wohnen nahe Meidlinger Markt**

Die im Herzen von Meidling gelegene Vivenotgasse bietet eine exzellente Anbindung an die U4 und U6, perfekt für alle, die schnell in der Innenstadt oder im Grünen sein wollen! Die Lage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Vielzahl an Cafés und der Meidlinger Markt ist fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier Ruhe und eine angenehme Umgebung. Ein Zuhause für Singles, Pärchen und Familien! Es werden 17 Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Geboten wird Ihnen ein gemütlicher Wohnkomfort, ohne den Charakter des Gebäudes zu verlieren.

### **Die moderne Ausstattung überzeugt durch:**

- exklusive-moderne Einbauküchen
- hochqualitative Bäder mit Dusche und/oder Badewanne
- moderne Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- einen Personenlift
- hauseigener Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### **öffentliche Verkehrsanbindung:**

U6 „Niederhofstraße“

Buslinie 10A

### **Befristung:**



Mitglied des  
immobilienring.at

5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

4 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

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 <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.