

## STILVOLLES WOHNEN IN AUFSTREBENDER LAGE



**Objektnummer: 944**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 66,87 m²             |
| Nutzfläche:                   | 102,45 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 29,22 m²             |
| Keller:                       | 2,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70              |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

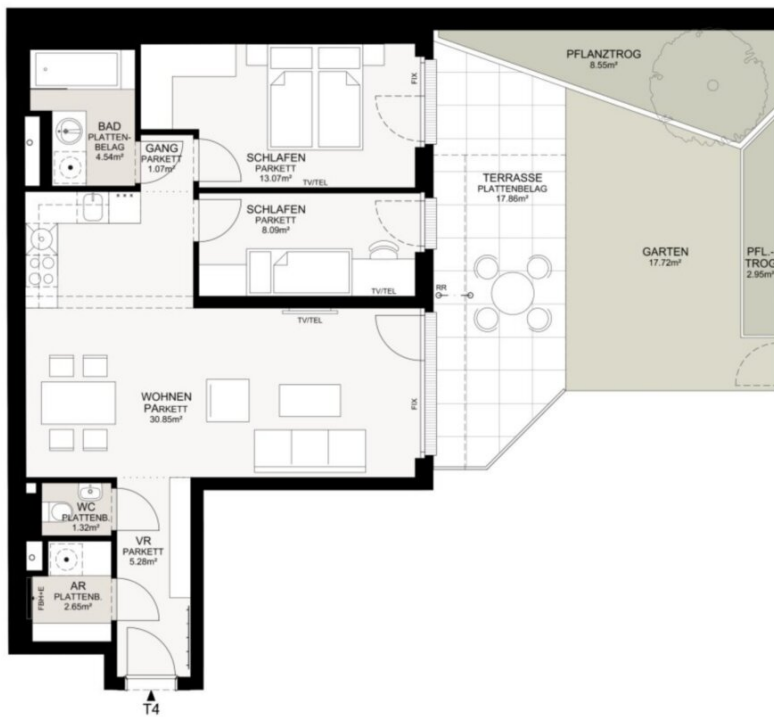
**Andrijana Acimovac**

HOMEX Real Estate GmbH  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

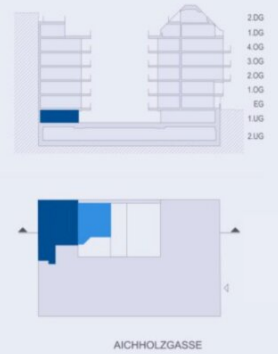




FK: FIKVERGLASUNG  
 RR: REGENROHR  
 FBH-E: FUSSBOGENHEIZUNGS - ELEKTROVERTEILER



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Ein TV/Tel.-Anschluss im Wohnzimmer gemäß Anbieter vorbereitet, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerversion. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kitchensaufteilung vorbehalten, Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



## TOP 4 3-Zi Whg

GARTENGESCHOSS / 1. UTERGESCHOSS

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE: | 66,87m <sup>2</sup> |
| TERRASSE:       | 17,86m <sup>2</sup> |
| GARTEN:         | 17,72m <sup>2</sup> |
| PFLANZTROG:     | 11,50m <sup>2</sup> |

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in Meidling – Komfort, Qualität & Nachhaltigkeit

In einer der gefragtesten Lagen des 12. Bezirks entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit 66 Wohnungen, das modernes Wohnen, zeitgemäße Architektur und nachhaltige Bauweise vereint. Das Projekt bietet Wohnraum für Menschen, die Komfort und Qualität gleichermaßen schätzen.

### Architektur & Wohnqualität

Die durchdachten Grundrisse – überwiegend Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen – sind klar auf Wohlbefinden ausgerichtet. Helle, offene Räume mit großen Fensterflächen lassen Licht und Weite in den Alltag einziehen. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett in Kombination mit Fußboden- und Bodenheizung schaffen ein behagliches Ambiente.

### Wohnen mit Freiraum

Großzügige Balkone, Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob zum Entspannen bei den ersten Sonnenstrahlen, für gemütliche Abende oder gesellige Runden – hier entstehen persönliche Rückzugsorte mit hoher Lebensqualität.

### Nachhaltige Bauweise

Das Projekt setzt auf energieeffiziente Technik: Luftwärmepumpe, Sonnenschutz und eine intelligente Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über – modern, komfortabel und zukunftssicher.

### Lage & Infrastruktur

Die hervorragende Anbindung unterstreicht die Attraktivität: Die U4-Station Meidlinger Hauptstraße und die U6-Niederhofstraße sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Schönbrunner Schlosspark sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten liegen in

unmittelbarer Nähe – ideal für junge Familien, Berufstätige und Anleger gleichermaßen.

## Ein Ort zum Leben

Dieses Projekt ist weit mehr als nur Wohnraum – es ist ein Ort zum Ankommen, Genießen und Bleiben.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap