

## **2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia und exklusiven Services**



**Objektnummer: 5058**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.523,90 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	242,52 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**







LANDAA



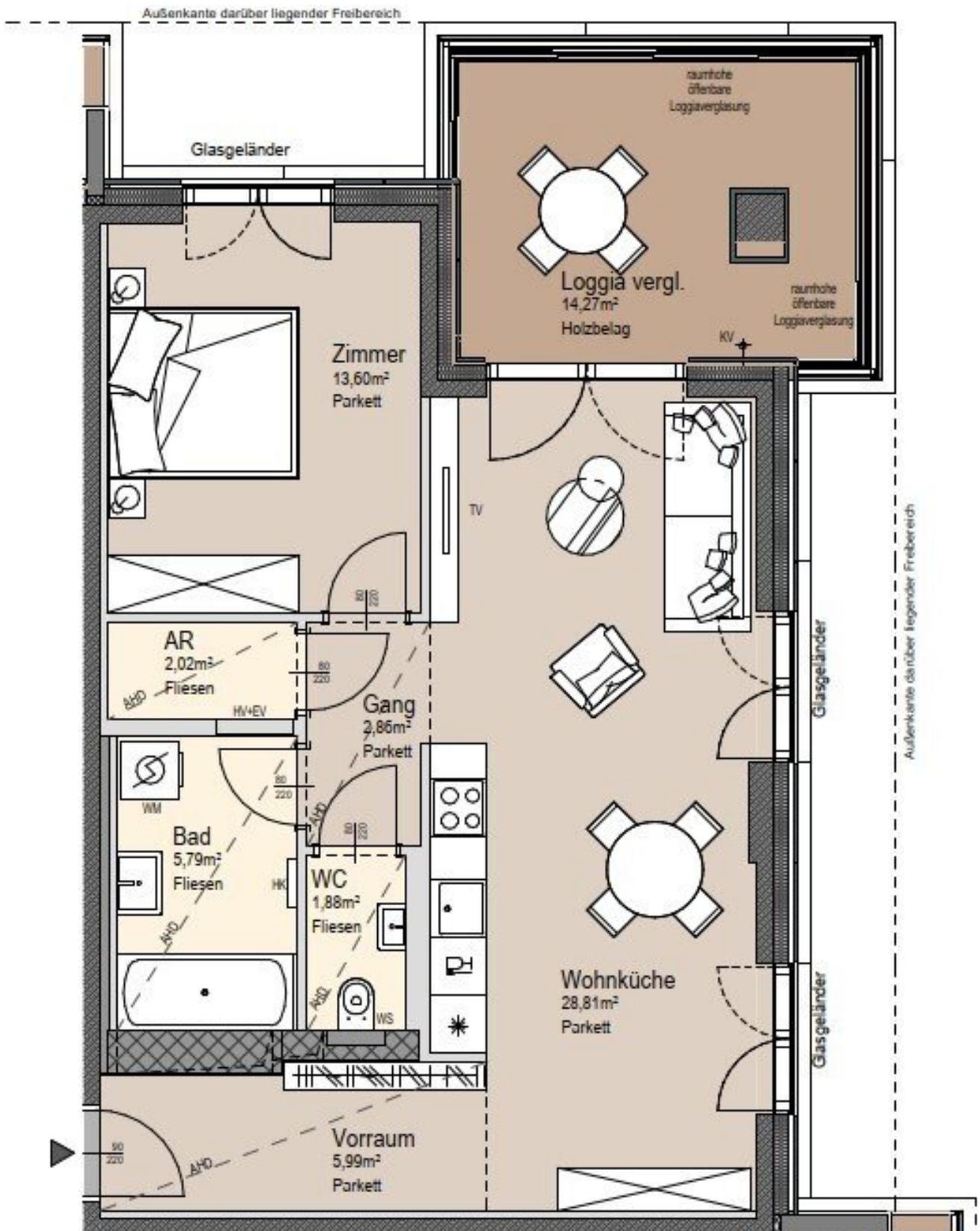
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 13. Stock eines modernen Neubaus im 2. Bezirk – hier verbinden sich **urbaner Lifestyle, höchste Wohnqualität und exklusive Services.**

**Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit exklusiven Extras suchen – hell, elegant und mit unvergleichlichem Blick.**

Die ca. **14 m<sup>2</sup> große Loggia** öffnet den Blick ins Grüne und über die Stadt. Ob als Outdoor-Livingroom, Lounge-Ecke oder privater Frühstücksplatz – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsort. Dank **Fenstern auf zwei Seiten** genießen Sie eine **lichtdurchflutete, offene Wohnatmosphäre.** Die Querlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima – im Sommer wie im Winter. Das Energiekonzept des Hauses nutzt ausschließlich erneuerbare und lokal verfügbare Ressourcen. Zum Einsatz kommen Erdsonden in Kombination mit Sole-Wasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Photovoltaikanlagen und die Einbindung in ein effizientes Energienetz.

### Ausstattung & Komfort

- Erstbezug, ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 14 m<sup>2</sup> Loggia mit Donaublick
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung
- Kühlung im Sommer
- Fußbodenheizung, Abstellraum, Kellerabteil

### Exklusive Services im Haus

- Concierge-Service in der Lobby
- **Outdoor-Pool auf der Dachterrasse** – Sommerfeeling inklusive
- Panorama-Sauna & Relax-Bereich
- Fitnessraum
- Dining Room mit Außenterrasse

- Urban Gardening Projekt
- Gemeinschaftsräume für Kinder & Jugendliche
- Moderne Working-Spaces in der Lobby

Hinweis: Die abgebildeten Bilder dienen ausschließlich der Visualisierung. In der Wohnung wird ein Einbauschränk im Vorzimmer sowie maßgefertigte Einbaumöbel im Badezimmer installiert.

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

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 <1.500m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <750m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap