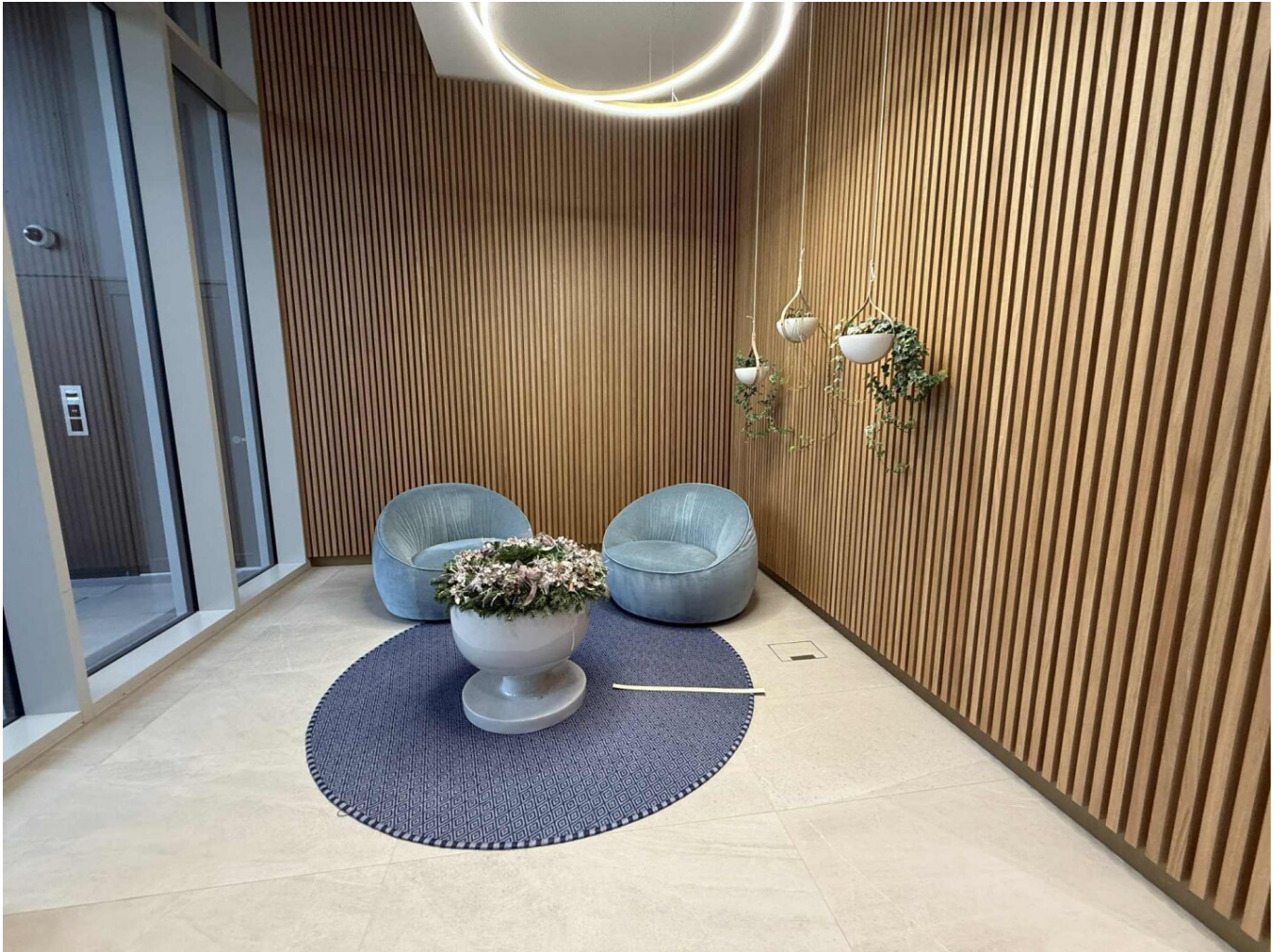


*****ERSTBEZUG MIT GRÜNBlick – ROOFTOP-POOL,
PANORAMA-SAUNA & FITNESS*****



Objektnummer: 6352/2535

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	55,21 m ²
Nutzfläche:	67,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.600,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

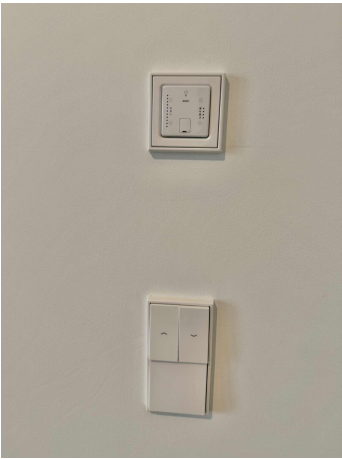
Ihr Ansprechpartner

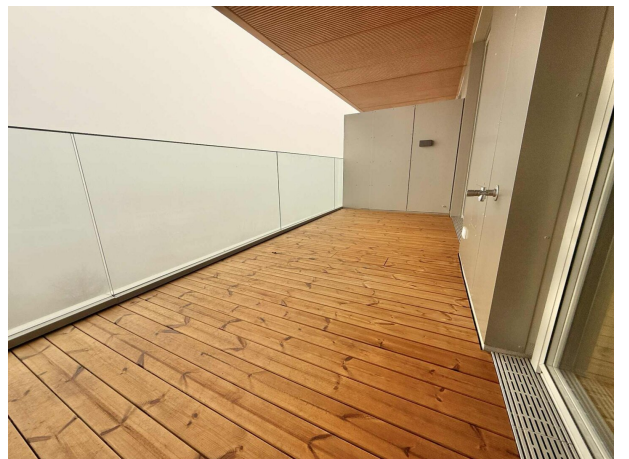


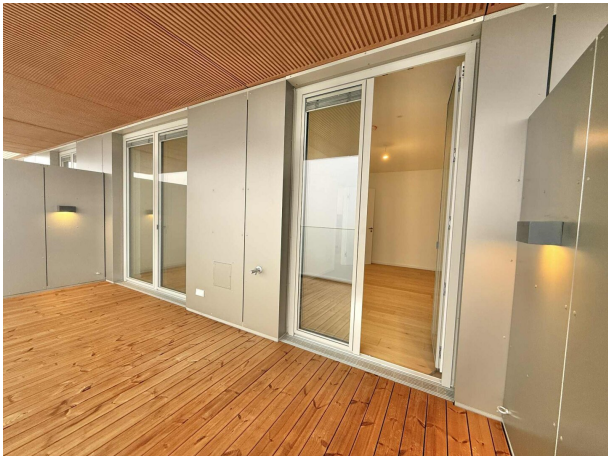
AURELIUM REAL ESTATE

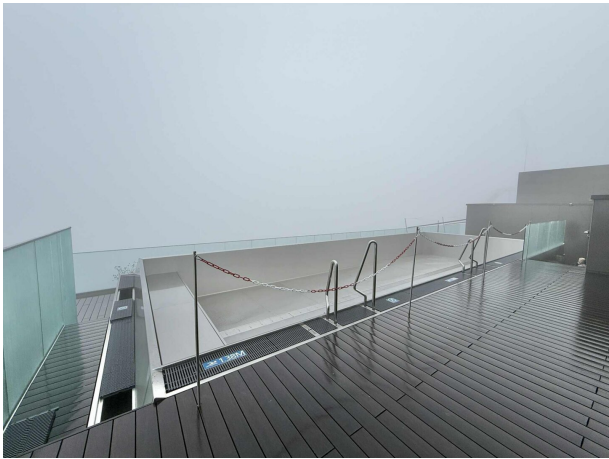
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1

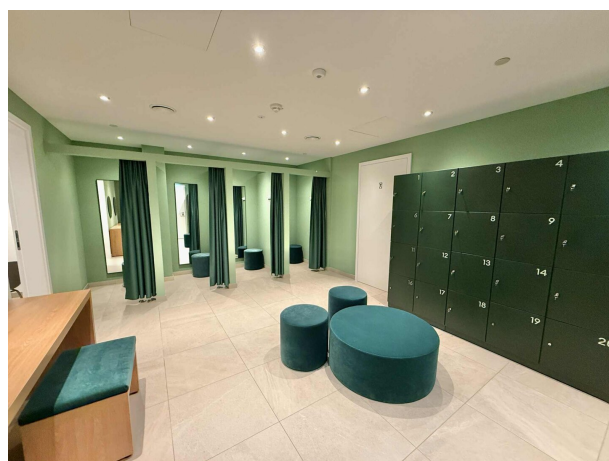
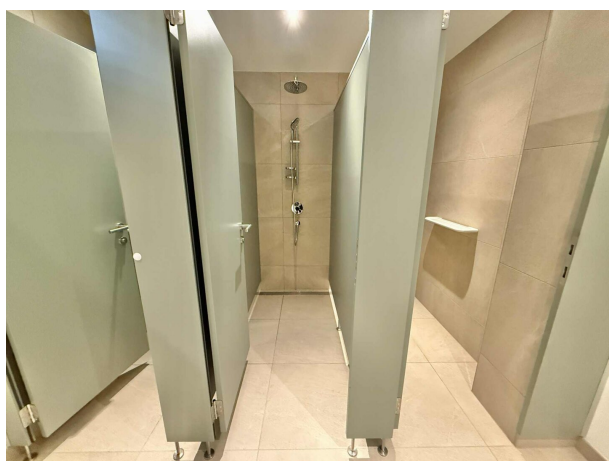
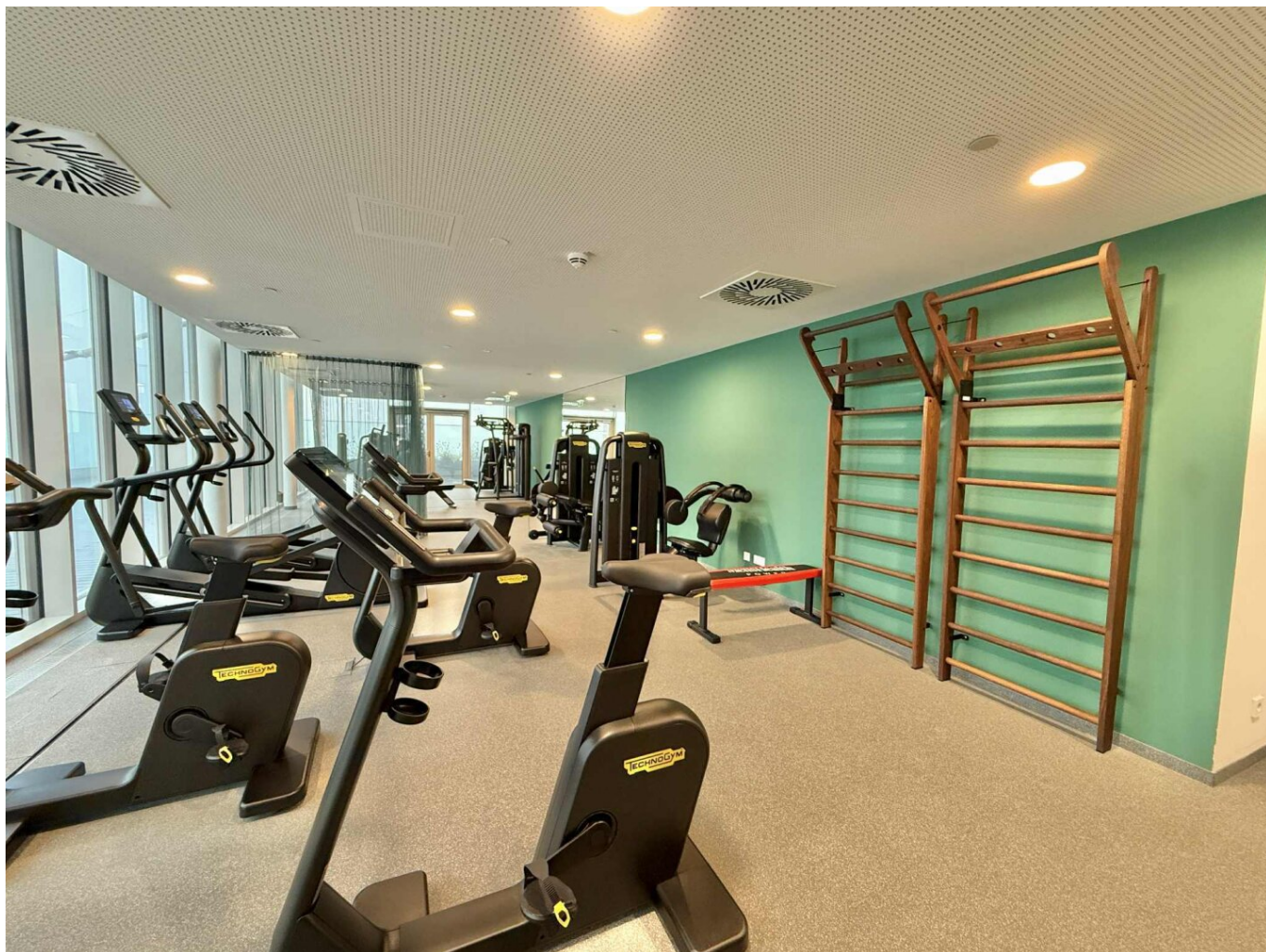


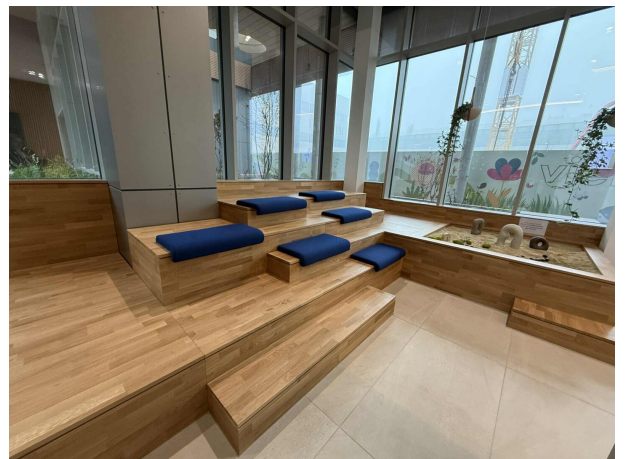


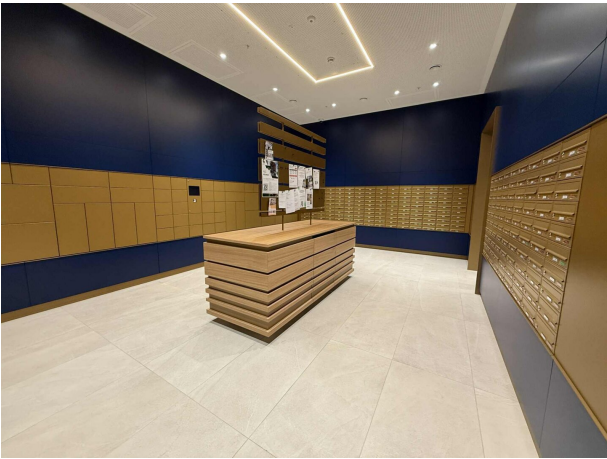


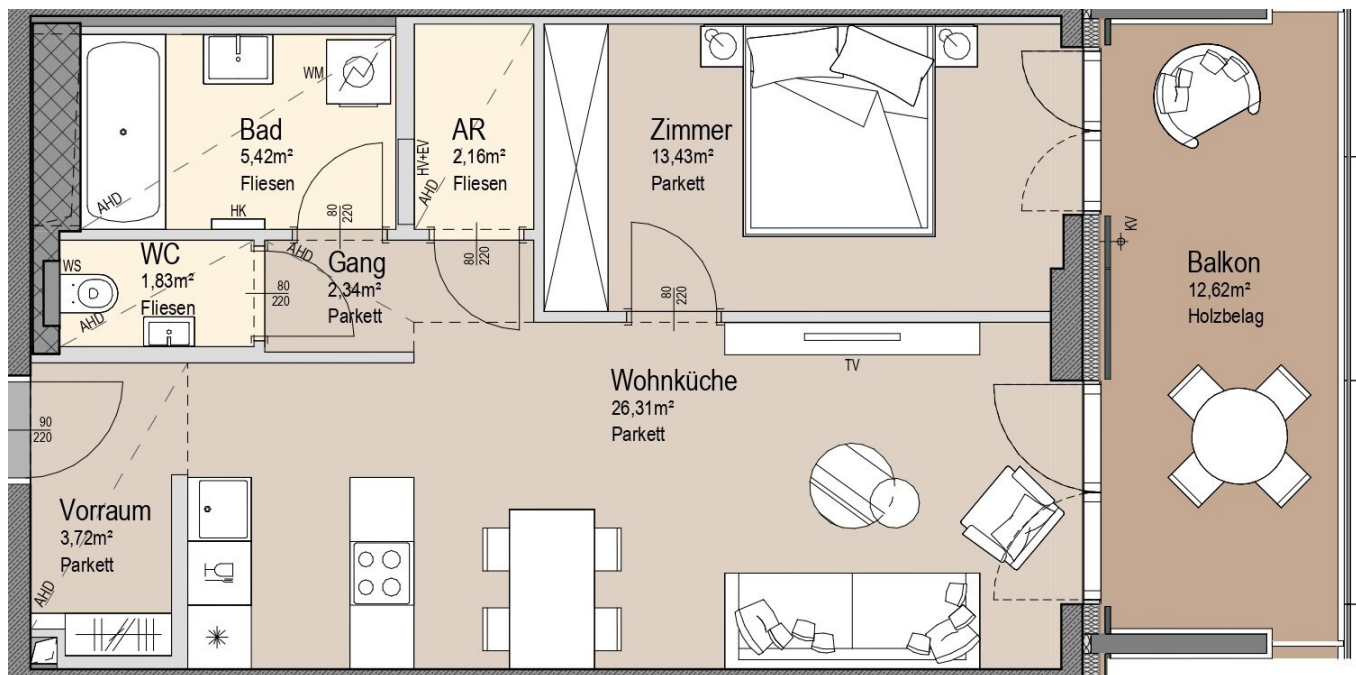












Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug im 10. Stock mit Concierge-Service, Rooftop-Pool, Fitnessraum und Panorama-Sauna.

Zwei Zimmer mit direktem Terrassenzugang, hochwertige Ausstattung und urbaner Lifestyle auf höchstem Niveau.

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video_Meierei](#)

Highlights:

- 55,21m² Wohnfläche
- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Eichen-Parkett
- Niedrigenergiehaus
- Concierge-Service
- Outdoor-Pool am Rooftop
- Fitnessraum
- Panorama-Sauna

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Diese **55,21 m² große Erstbezugswohnung** überzeugt durch eine klare, elegante Raumaufteilung und eine auf Qualität und Komfort ausgerichtete Ausstattung.

Der offen konzipierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Die **hochwertige Einbauküche** ist modern geplant und **vollständig mit Elektrogeräten ausgestattet**. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den **direkten Zugang zur Terrasse**.

Auch das **Schlafzimmer verfügt über eine breite Balkonverglasung** und einen direkten Ausgang ins Freie. Dass **beide Zimmer über einen direkten Terrassenzugang** verfügen, unterstreicht das offene, lichtdurchflutete Wohnkonzept.

In allen Wohnräumen wurde **hochwertiger Eichenparkett** verlegt, der gemeinsam mit der **Fußbodenheizung** eine warme, zeitlose Atmosphäre schafft. **Elektrische Jalousien** sorgen für zusätzlichen Komfort und eine flexible Lichtregulierung.

Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert und mit einer **Badewanne** ausgestattet, das **WC ist separat**.

Die **südostorientierte Terrasse** erweitert den Wohnraum nach außen und verfügt über **Wasseranschluss sowie zwei Steckdosen** – ideal für entspannte Stunden über den Dächern der Stadt.

Zögern Sie nicht – diese Wohnung bietet Lebensqualität, Raum und Ruhe in einer wunderbaren Umgebung. **Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!** Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber 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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap