

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Tiefgaragenplatz



Erker im Schlafzimmer mit Blick in den Garten

**Objektnummer: 2003/11319**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	254.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,77 €
<b>USt.:</b>	11,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
H +43 650 6962929  
F +43 1 2031168-40

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

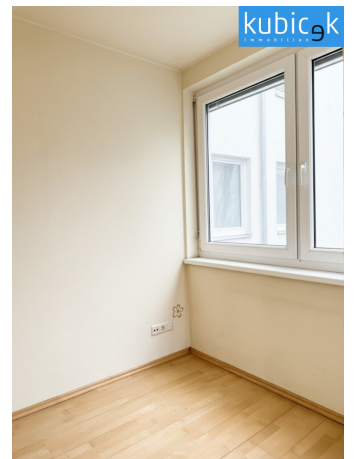
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

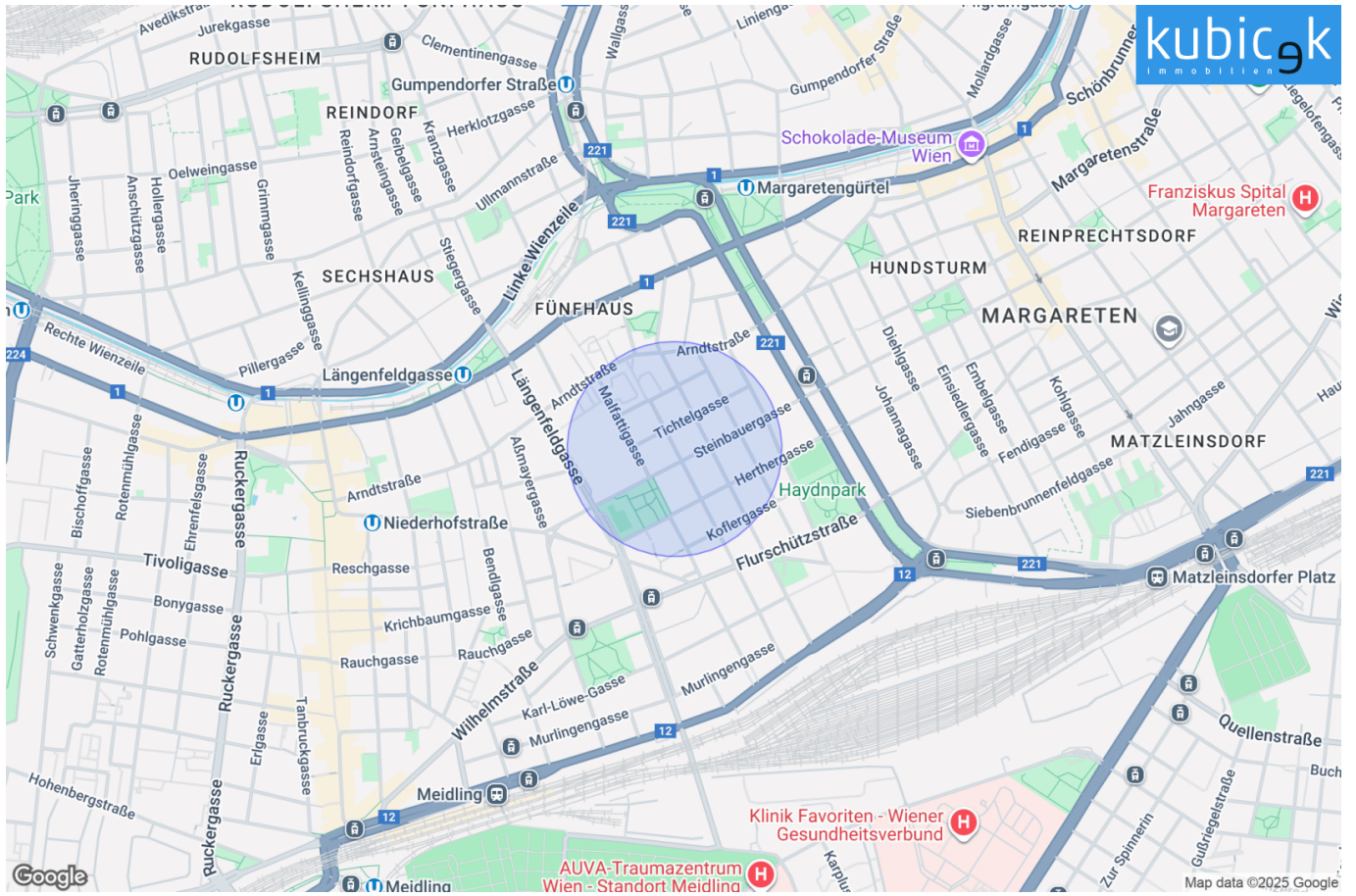
100%





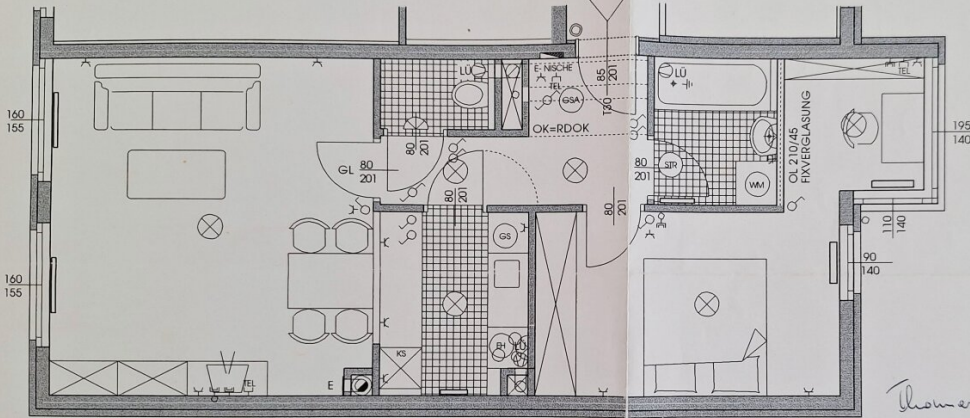








WC 1.58 M<sup>2</sup> FLIESEN  
 VORRAUM 5.86 M<sup>2</sup> TEPPICH  
 BAD 3.82 M<sup>2</sup> FLIESEN



WOHNZIMMER  
22.53 M<sup>2</sup>  
TEPPICH

KÜCHE  
5.60 M<sup>2</sup>  
FLIESEN

ZIMMER  
15.99 M<sup>2</sup>  
TEPPICH

TOP 5,9,13,17

Vorraum	5.86m <sup>2</sup>
Bad	3.82m <sup>2</sup>
WC	1.58m <sup>2</sup>
Küche	5.60m <sup>2</sup>
Zimmer	15.99m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22.53m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>55.38m<sup>2</sup></b>

10 CM 50 CM 1 M M 1:50

1.  
STOCK



Die Wohnungsgrößen sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Planmasse für Einbau-möbel nicht geeignet!

**WIPEG**  
eingelangt am:

11. Juli 2003

weitergeleitet an:

*Thomas Zajt*  
*2004/11/09*  
*H. Berleper*

## Objektbeschreibung

### **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Tiefgaragenplatz – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen**

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und perfekt geschnittenen 2-Zimmer-Wohnung samt eigener Garage? Dann könnte dieses attraktive Angebot genau das Richtige für Sie sein!

In einer im Jahr 2003 errichteten, gepflegten Wohnhausanlage befindet sich diese einladende Wohnung im 3. Liftstock und bietet ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre überzeugen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer, das durch die südwestseitige Ausrichtung besonders sonnig ist. Hier findet sich ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen einladenden Essplatz – ideal für entspannte Stunden zu Hause.

Die vollständig ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über eine praktische Essbar und Geräte wie Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank.

Ein besonderes Highlight stellt das zentrale Schlafzimmer mit direktem Zugang zum charmanten Erker dar. Dieser stilvolle Zusatzraum lässt sich flexibel gestalten – ob als ruhige Lesecke mit Blick ins Grüne, als inspirierender Arbeitsbereich oder als persönlicher Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen eine Sicherheitstür, Kunststofffenster mit Außenjalousien sowie klassische Fliesenböden in den Nassräumen. In den Wohnbereichen schaffen stilvolle Buchen-Parkettböden eine moderne und warme Atmosphäre. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein großzügiger, heller Gemeinschaftsraum, ein eigenes Kellerabteil sowie praktische Kinderwagen- und Fahrradräume im Haus zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenplatz (oberer Teil eines Doppelparker Systems, für Autos mit einer Höhe bis 1,5 m) – mit monatlichen Betriebskosten von € 24,63 – ist obligatorisch um EUR 15.000,- mitzuerwerben!

Diese Wohnung vereint Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und eine gute Infrastruktur legen.

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung (ca. 55 m<sup>2</sup>) mit Tiefgaragenplatz in gepflegter Anlage**

- ? Stilvolle Ausstattung mit Parkett
- ? Schlafzimmer mit Erker
- ? Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- ? Keller- und Gemeinschaftsräume inklusive

**Ideal für Singles oder Paare, die Komfort und Wohlfühlatmosphäre suchen**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap