

# **Wohnen mit Weitblick: Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Neubau mit Balkon, Lift und Küche**



**Objektnummer: 6650/28688**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.061,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	854,55 €
<b>Kaltmiete</b>	964,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,36 €
<b>USt.:</b>	96,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

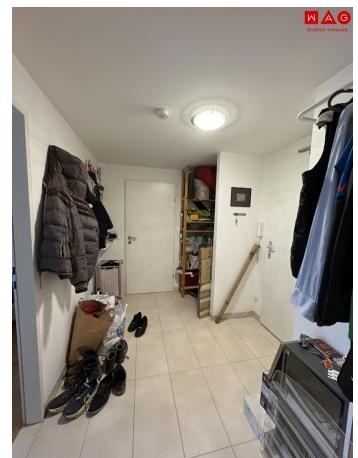
## Ihr Ansprechpartner

### Norbert Pepaj

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 050 338 7001

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





**WAG**  
Endlich zuhause.







**WAG**  
Endlich zuhause.

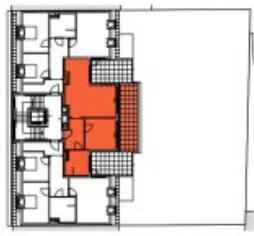


## VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU  
SIEBERTGASSE 26  
1120 WIEN



## LAGEPLAN DACHGESCHOSS



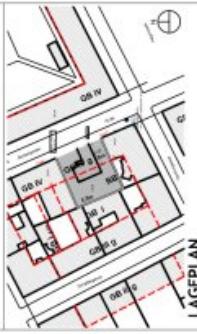
## GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## DACHGESCHOSS

### TOP 27

WOHNZL., TOP27:	54,02 m <sup>2</sup>
GES.: ca.	54,02 m <sup>2</sup>
BALKON TOP27:	15,48 m <sup>2</sup>
GES.: ca.	15,48 m <sup>2</sup>



## PLANVERFASSER



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION FÜR MÖBLIERUNG NATURNASSE NEHMEN!

**WAG**  
RUSTLER DIE PLANER  
RUSTLER BAUMANAGEMENT GMBH  
MITGLIED DER RUSTLER GROUP  
Endlich zuhause.  
NOV.

STAND:

# Objektbeschreibung

## Exposé – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wien-Meidling, Siebertgasse 26/Top 27

Willkommen in dieser charmanten **2-Zimmer-Wohnung** im **6. Obergeschoss** eines **hochwertigen Neubauprojekts (Erstbezug 2017)** – perfekt gelegen in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit hervorragender Anbindung und angenehmer Nachbarschaft.

### Ausstattung

- Hochwertiger Neubau (Erstbezug 2017)
- Lift im Haus
- Kellerabteil zur Wohnung
- Moderne Einbauküche mit Geräten
- Eichenparkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Balkon mit Betonplattenboden
- Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar

### Virtueller Wohnungsrandgang

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, freundlicher Vorraum mit Fliesen. Zur Linken befindet sich das **Badezimmer samt WC**. Diese ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche – modern, gepflegt und durchdacht gestaltet.

Vom Flur aus erreichen Sie zwei **helle Zimmer**: ein ruhiges **Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon** und eine große **Wohnküche**

Der Weg in die **Wohnküche**, das Herzstück der Wohnung: ein offener, lichtdurchfluteter Raum mit modernem Küchenblock, Essplatz und gemütlicher Wohnlandschaft. Die große Fensterfront öffnet sich zum **Balkon**, der einen angenehmen Blick über die Innenhöfe bietet –

ein stiller Rückzugsort mitten in der Stadt.

## Fazit

Diese Wohnung vereint **modernen Neubaukomfort, durchdachte Architektur und urbane Lebensqualität** auf höchstem Niveau.

Ideal für Paare oder kleine Familien, die **Ruhe, Stil und städtische Anbindung** perfekt verbinden möchten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap