

**WUNDERSCHÖNE VOLLMÖBLIERTE
2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT SONNIGER
TERRASSE**



Objektnummer: 992

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,03 m ²
Nutzfläche:	63,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.087,00 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	163,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

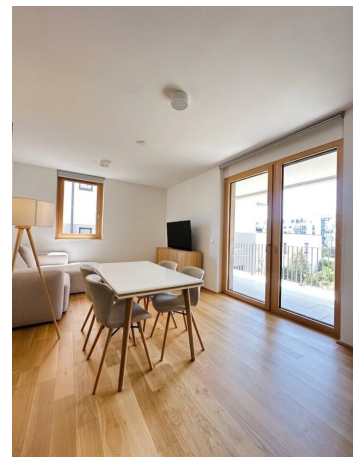
Andrijana Acimovac

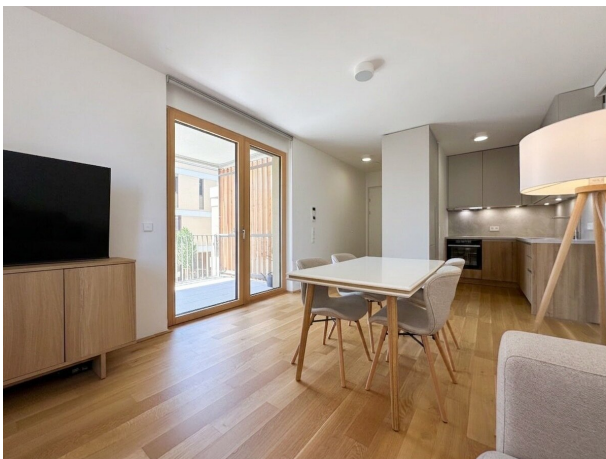
HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

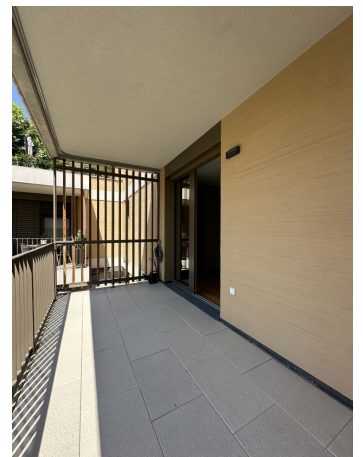
T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

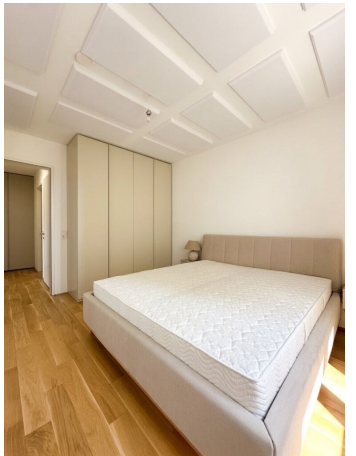
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

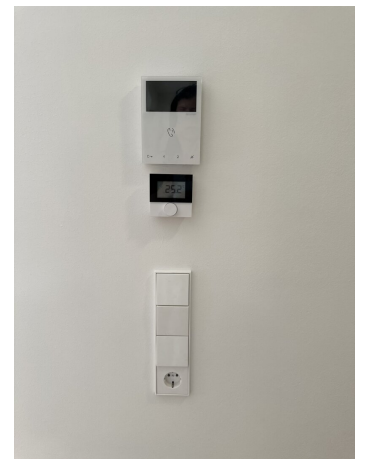
termin zur

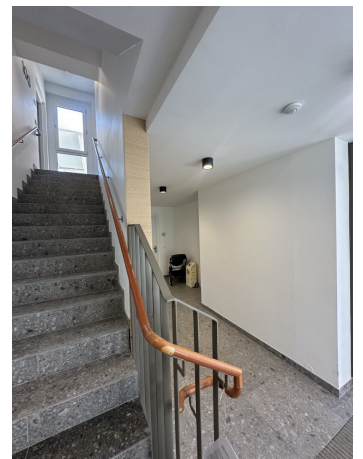




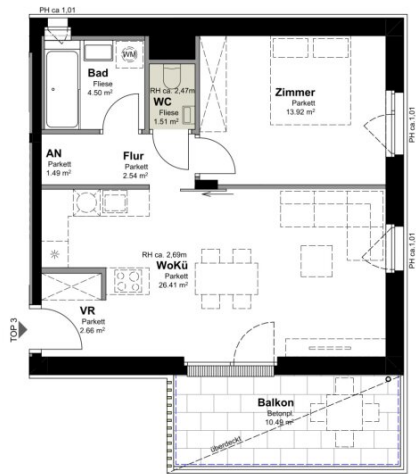






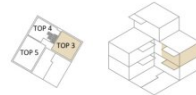






BP 09 TYP S Hausnr. 7 (3 Geschosse)
1. Obergeschoss

TOP 03



ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	53,03 m ²
BALKON / LOGGIA	10,49 m ²
TERRASSE	m ²
GARTEN	m ²
EINLAGERUNG	3,86 m ²
11.10.2021	

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. › Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages › Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. › Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. › Haustechnik und Elektroinstalltionen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt › Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen › Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit höchstem Komfort

Diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Neubauwohnung** vereint modernes Design, perfekte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in einem erst vor einigen Jahren fertiggestellten Wohnhaus in einer ruhigen, autofreien Wohnanlage und wurde mit viel Liebe zum Detail vollständig mit maßgefertigten Tischlermöbeln eingerichtet.

Warme Beige- und Erdtöne, hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Einrichtung schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Die Wohnung im Überblick

Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit praktischem Einbaukasten für Jacken, Schuhe und Taschen
- Großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- Zweites Vorzimmer/Gang zum Schlafzimmer
- Geräumiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separater Kellerabteil

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein helles und freundliches Ambiente. Große Fensterflächen sorgen gemeinsam mit der **Südausrichtung** für viel Tageslicht.

Wohnküche – Der Mittelpunkt des Zuhauses

Die offen gestaltete Wohnküche bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Kochen und Genießen.

Die hochwertige Einbauküche ist komplett ausgestattet mit:

- Cerankochfeld
- Backofen
- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- modernen Ober- und Unterschränken mit viel Stauraum

Der gemütliche Wohnbereich ist bereits vollständig möbliert und verfügt über:

- komfortables Sofa
- Esstisch mit Stühlen
- TV samt stilvollem Lowboard

Die maßgefertigten Tischlermöbel in harmonischen Natur- und Beigetönen verleihen dem Wohnraum eine elegante und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre.

Schlafzimmer

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Das Schlafzimmer ist mit einem großem Bett sowie Nachkästchen und einem Kleiderschrank ausgestattet. Die geschmackvolle

Einrichtung und die angenehmen Farbtöne schaffen eine entspannte Wohlfühlatmosphäre.

Modernes Badezimmer

Das stilvolle Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und das zeitlose Design.

Besonders hervorzuheben sind:

- Badewanne mit Glasduschwand
- Fenster für natürliches Tageslicht und optimale Belüftung
- eleganter Waschtisch mit Unterschrank
- moderner LED-beleuchteter Spiegel
- praktische Waschmaschine bereits vorhanden
- zusätzlicher Hängeschränk

Die großformatigen Wandfliesen in sanften Grautönen harmonieren perfekt mit den dekorativen Bodenfliesen im modernen geometrischen Muster und verleihen dem Badezimmer eine elegante, hochwertige Optik.

Sonnige Terrasse

Ein besonderes Highlight ist die rund 10 **m² große Südterrasse**.

Hier genießen Sie viele Sonnenstunden in ruhiger Atmosphäre – ideal zum Frühstück, Entspannen oder Ausklingen eines schönen Tages.

Da sich die Wohnung innerhalb einer **autofreien Wohnanlage** befindet, profitieren Sie von

einer besonders ruhigen und angenehmen Wohnqualität.

Moderne Haustechnik

Für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sorgt die moderne Gebäudetechnik:

- energieeffiziente **Deckenheizung**
- komfortable **Deckenkühlung** für heiße Sommertage

Diese moderne Heiz- und Kühltechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines modernen Neubaus mit lediglich zwei Stockwerken.

Da das Gebäude überschaubar ist, wurde bewusst auf einen Lift verzichtet. Die Wohnung ist über nur wenige Stufen bequem erreichbar.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges Kellerabteil, welches sich im Erdgeschoss befindet.

Unter der Wohnanlage befindet sich eine Tiefgarage. Ein Stellplatz kann bei Bedarf um **€ 90,- pro Monat** angemietet werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im **12. Wiener Gemeindebezirk Meidling** – einer Wohngegend, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet.

Die autofreie Wohnanlage bietet eine besonders ruhige Umgebung mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch Erholungsflächen und Spazierwege sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Nur wenige Gehminuten von der Wohnanlage entfernt befindet sich die Bushaltestelle an der die Buslinie **63A** verkehrt. Diese verbindet das Wohnquartier rasch mit den U-Bahn- und Straßenbahnlinien der Umgebung.

In kurzer Zeit erreichen Sie unter anderem:

- **U6 Bahnhof Meidling** – mit direkter Verbindung zum Westbahnhof, Gumpendorfer Straße und Floridsdorf
- **Bahnhof Wien Meidling** – einer der wichtigsten Verkehrsknoten Wiens mit U-Bahn, S-Bahn, Regional- und Fernzügen
- **Straßenbahnlinie 62**, die eine bequeme Verbindung Richtung Lainz und Karlsplatz bietet
- **Buslinie 7A**, welche zusätzliche Verbindungen innerhalb des 12. und 15. Bezirks schafft.

Auch mit dem Auto sind die Südosttangente (A23) sowie weitere Hauptverkehrsachsen schnell erreichbar.

Ausstattung auf einen Blick

- Neubau
- hochwertige Tischler-Maßmöbel

- komplette Möblierung
- moderne Einbauküche
- Geschirrspüler
- Backofen
- Cerankochfeld
- Kühlschrank
- Esstisch mit Stühlen
- gemütliches Sofa
- Schlafzimmer möbliert
- Badezimmer mit Fenster
- Badewanne
- LED-beleuchteter Spiegel
- Waschmaschine vorhanden
- Deckenheizung
- Deckenkühlung

- ca. 9 m² Südterrasse
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz optional anmietbar
- ruhige, autofreie Wohnanlage

www.zepter.com

Mietkonditionen

Monatliche Miete inkl. BK und USt und inkl. Möblierung € 1.250,--

Garagenplatz (optional): € 90,- / Monat

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: 5 Jahre

Ihr neues Zuhause

Diese geschmackvoll eingerichtete Neubauwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die maßgefertigten Tischlermöbel, die moderne Haustechnik und die sonnige Terrasse. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Komfort und ein stilvolles Wohnambiente in ruhiger Lage legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Real Estate GmbH 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. bzw. 2 Bruttomonatsmieten 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>

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap