

## **GRÜN GEDACHT, GROSSZÜGIG GEPLANT – 2 Zimmer mit Loggia im 4. Liftstock**



**Objektnummer: 2123022**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Spittelbreitengasse              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,49 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 64,91 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 64,91 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 142,82 €                         |
| USt.:                         | 14,28 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

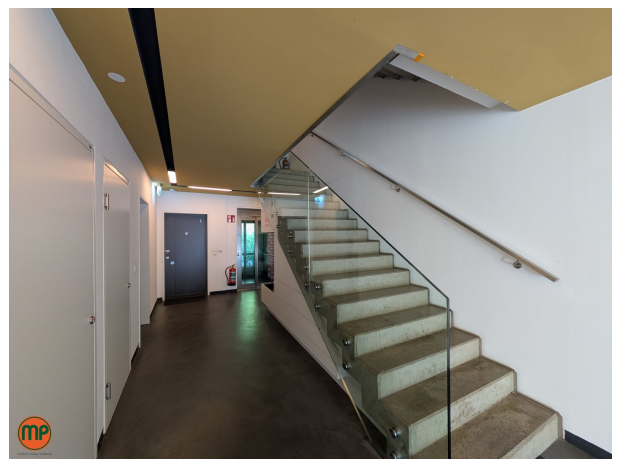
provisionsfrei

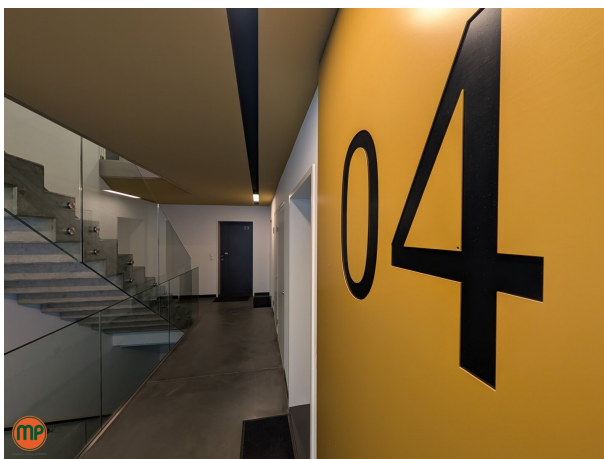
## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.





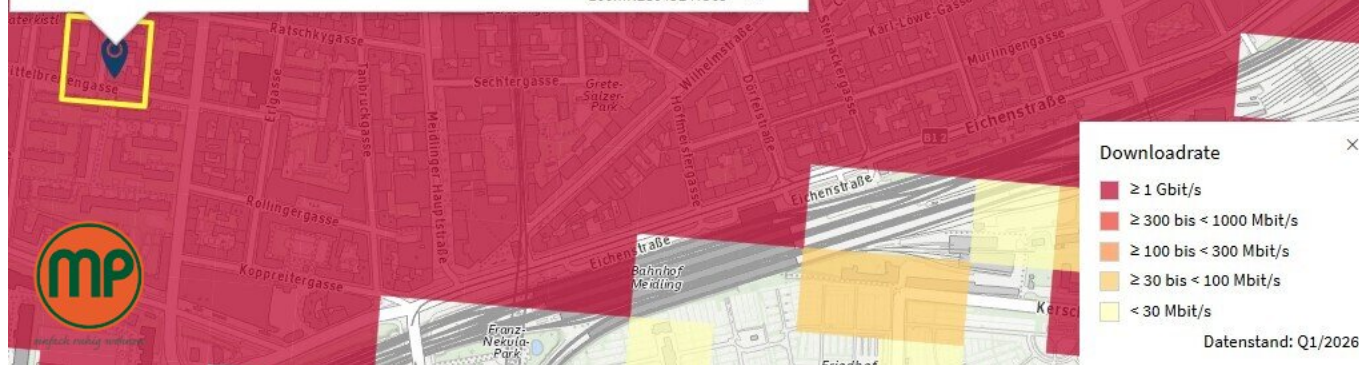




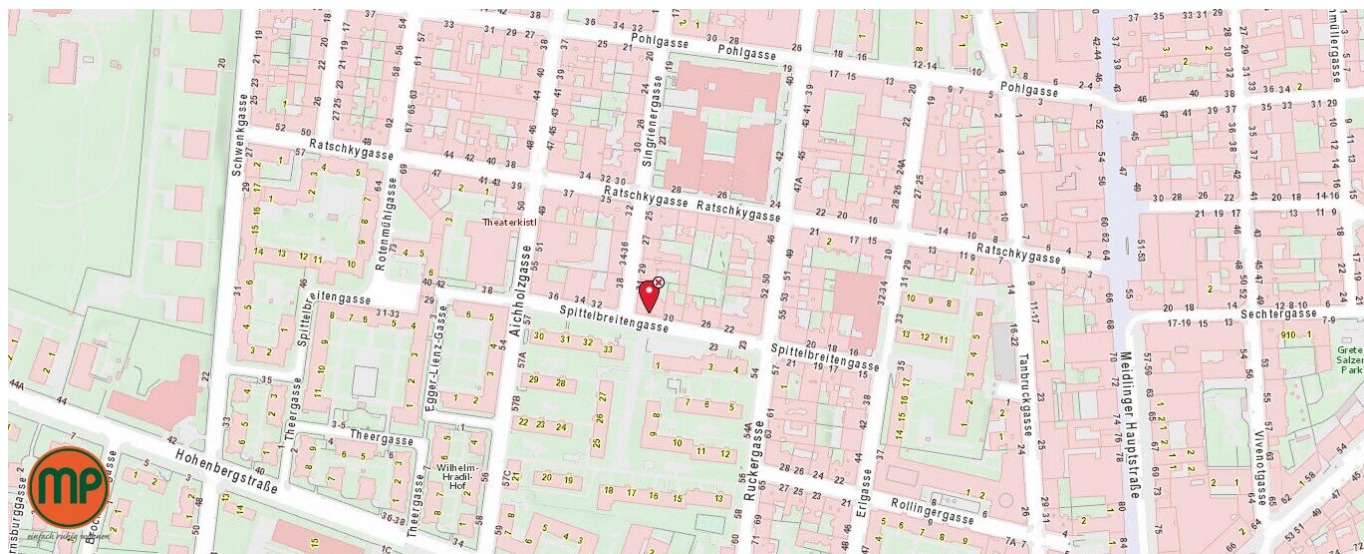
## Festnetz

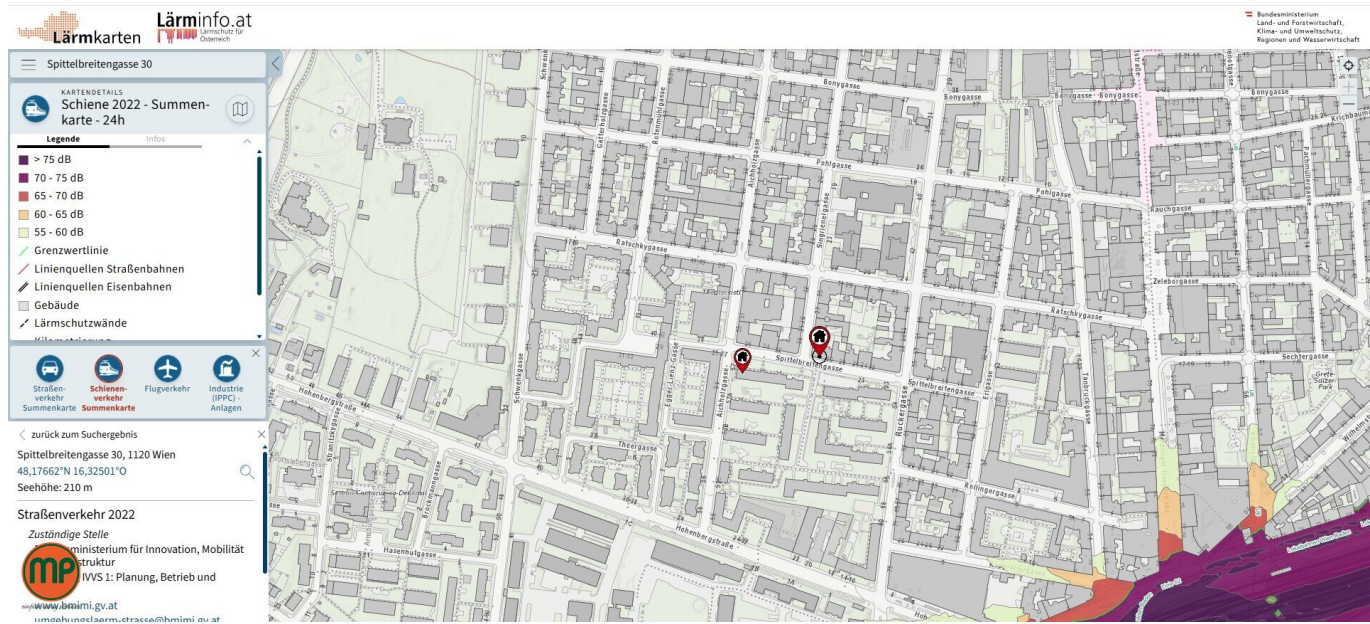
| ISPs                                                                              | Netz                                      | Download      | Upload     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|------------|
|  | <b>DOCSIS 3.1:</b> T-Mobile Austria Gm... | ≥ 1000 Mbit/s | 100 Mbit/s |
|  | <b>xDSL:</b> A1 Telekom Austria AG        | 54 Mbit/s     | 11 Mbit/s  |

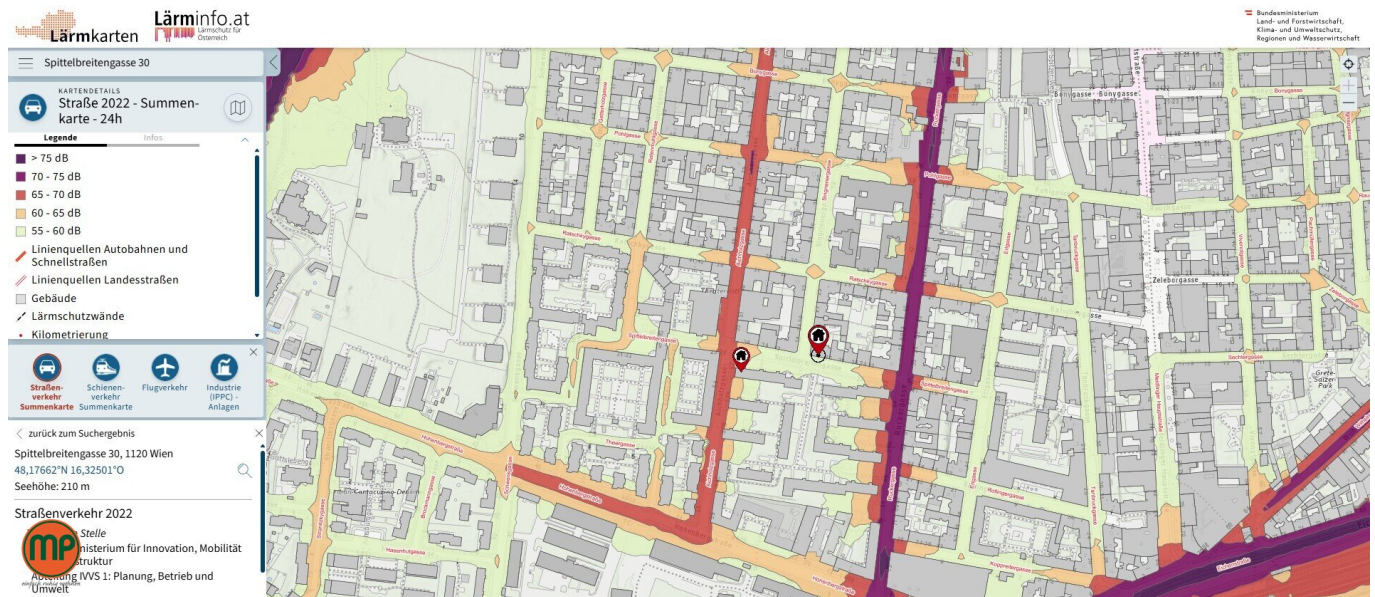
Datenstand: Q1/2026  
100mN28049E47909

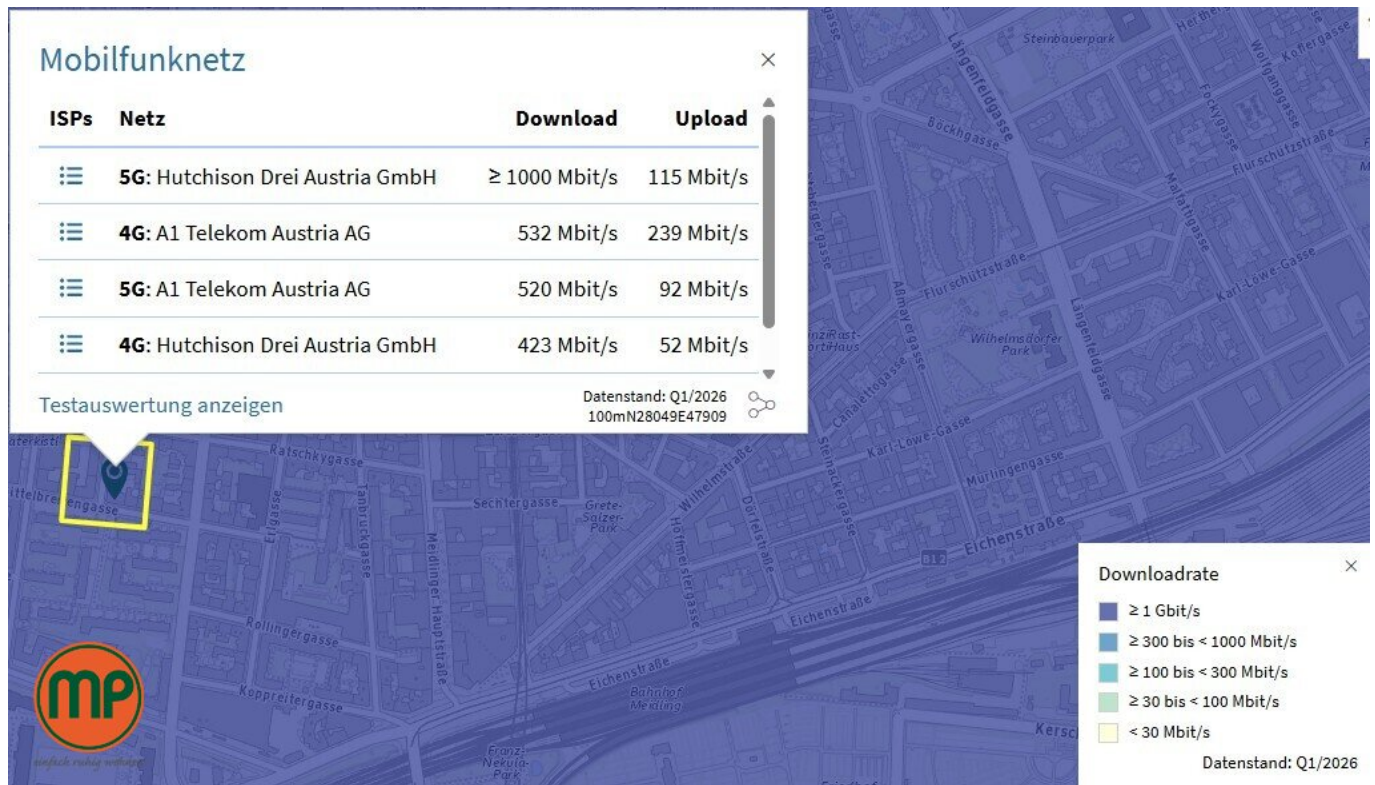












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Mitten in Meidling und dennoch abseits der belebten Hauptverkehrsstraßen befindet sich diese Wohnung in einer **ruhigen Einbahnstraße**. Die Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die beliebte Einkaufsmeile **Meidlinger Hauptstraße** ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Der **Meidlinger Markt** mit seiner abwechslungsreichen Gastronomie sowie das moderne Einkaufszentrum **VIO Plaza** erweitern das Einkaufs- und Freizeitangebot.

Für eine **ausgezeichnete öffentliche Anbindung** sorgt der etwa zehn Gehminuten entfernte **Bahnhof Wien Meidling**. Neben der U6 stehen hier mehrere S-Bahn-Verbindungen und zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Nur einen Spaziergang entfernt liegt mit **Schönbrunn** eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens. Der weitläufige Schlosspark, der Tiergarten und das Schönbrunner Bad bieten ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Grünen.

### AUSSTATTUNG:

Unter dem historischen Namen „**Semiramis**“ wurde ein architektonisch außergewöhnliches Gebäude geschaffen, bei dem **ökologische Bauweise** und moderne Gestaltung ineinandergreifen. Charakteristisch sind die über mehrere Geschosse angelegten **Fassadengärten** sowie der begrünte Innenhof. Das innovative Konzept wurde 2011 mit dem **Architekturpreis der Stadt Wien** gewürdigt.

Die **2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock** punktet mit großzügigen Fensterflächen und einer gelungenen Raumaufteilung. Auf rund 30 m<sup>2</sup> vereint die **Wohnküche** einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer modernen Einbauküche. Die angrenzende, **große Loggia** erweitert den Wohnraum um einen geschützten Außenbereich. Das **Schlafzimmer** bietet mit einem eigenen **begehbaren Schrankraum** zusätzlichen Komfort.

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Dreifachverglaste Fenster

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil
- Holzpelletsheizung
- Geringer Heizwärmebedarf

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <250m

Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.