# Zweitbezug: teilmöblierte südseitige Single Hit Wohnung mit Freifläche - Straßenseitig - Schönbrunner Straße

**Objektnummer: 25641**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

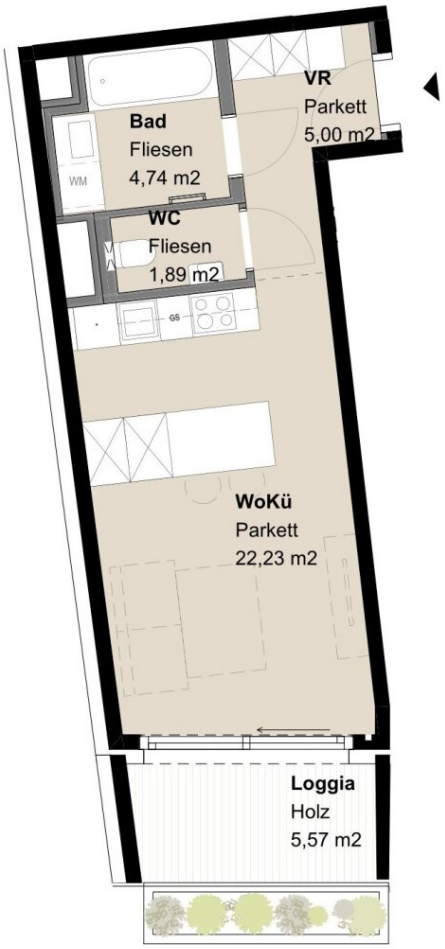
| | |
|---|---|
| Adresse | Schönbrunner Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien,Margareten |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 39,43 m² |
| **Nutzfläche:** | 33,86 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 19,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Gesamtmiete** | 1.045,01 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 853,40 € |
| **Kaltmiete** | 950,01 € |
| **Betriebskosten:** | 96,60 € |
| **USt.:** | 95,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

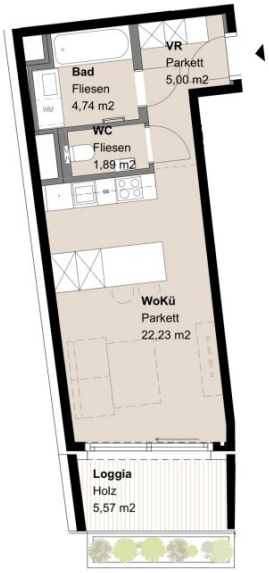
**Christian Meyrhofer**

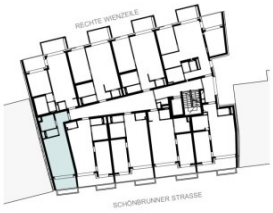
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH


VR
Parkett
5,00 m2
Bad
Fliesen
4,74 m2
WM
WC
Fliesen
1,89 m2
GS
WoKü
Parkett
22,23 m2
Loggia
Holz
5,57 m2

schön 102

Schönbrunner Straße 102




# TOP 50

1-ZIMMER-WHG | **6. OG**

| | |
|---|---|
| Vorraum | 5,00 |
| WC | 1,89 |
| Bad | 4,74 |
| Wohnküche | 22,23 |
| Loggia | 5,57 |
| | **39,43 m²** |

**Legende Möbelierung**

Vertragsbestand

Möbelierungsvorschlag

0 1 2 3m

N

GERNER GERNER PLUS.

Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

DATUM: 14.07.2023 | FORMAT: DIN A3 | MASSTAB: 1:75 | TOP 50 | 0309 SCHÖN

# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:** Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung**! (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)**

***Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:***

- **Einzugsdatum: Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?**
- **Haushaltsgröße: Wie viele Personen möchten einziehen?**
- **Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich? (min. erforderlich € 4.500,-)**

**Herzlichen Dank!**

**Hinweis:** *Die Aufnahmen stammen aus der Erstvermarktung. Es handelt sich hierbei um einen Zweitbezug.*

**********

## Alles auf einen Blick

- Single Hit Wohnung mit rd. 40 m²
- Wohnung mit Freifläche (**Terrasse**)
- teilmöbliert: Kleiderschrank, Tisch & Garderobe
- moderne, zeitlose und grifflose **voll ausgestattete Küche**
- einzigartiges **Heiz-/Kühlsystem**: die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden.
- Kellerabteil
- öffentliche Anbindung U4, 12A, 14A
- Fertigstellung November 2023 - **Zweitbezug ab Juni 2025**
- monatliche Mietkosten **€ 1.045,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

**********

## Die Wohnung.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um einen Zweitbezug, beziehbar

spätestens ab Juni 2025. Die Wohnung bietet einen schönen Fernblick zur Schönbrunner Straße und ist südeitig ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 40 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- praktisch aufgeteilter Einzelwohnraum mit moderner Küche
- ein schlichtes Badezimmer mit Badewanne, Waschplatz, Waschmaschinen Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

## Das Projekt.

In der Schönbrunner Straße 102 entstand 2023 ein mehrgeschossiges Mietwohnhaus mit **60 Mietwohnungen** und einer Gewerbefläche.

Das Besondere: die Wohnungen im Haus verfügen über eine Größe zwischen **39 m² - 80 m²** und sind alle mit **Balkonen/Terrassen oder Loggien** ausgestattet. Die Freiflächen sind zusätzlich mit Pflanzentrögen bestückt. Den zukünftigen MieterInnen stehen auf der Dachterrasse weitere Pflanztröge, Hochbeete (zur Anmietung), Sitzgelegenheiten und Loungemöbel zur Verfügung. Dadurch wird den Hausbewohnern ein großzügiger Grünbereich zum Sonnenbaden, Entspannen und Zusammenkommen zur Verfügung gestellt.

Jede Wohnung wird mit moderner weißer Tischlerküche (Raumhoch mit weißer Rückwand und Grifflos) samt neuen Geräten (Marke Miele) ausgestattet.

Weiters bietet das Projekt ein alternatives Gesamtenergiekonzept: Die verbaute Fußbodenheizung als auch die Warmwasserbereitung erfolgt über 2 Luftwärmepumpen (am Dach des Objektes - eine Photovoltaik- Anlage dient hierfür zur Strombereitung). Im Sommer kann die Fußbodenheizung auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden. Die Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit Splitklimageräten ausgestattet.

Neben den Räumlichkeiten für Fahrräder und Müllentsorgung, sowie einem Raum mit Paketboxen ist im Erdgeschoss ein großer, gemütlich eingerichteter Gemeinschaftsraum, sowie eine Waschküche situiert.

Hier wird ein idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare und junge Familien geschaffen - kommen Sie nach Hause!

## Die Lage.

Die Liegenschaft in der Schönbrunner Straße 102 ist gegenüber vom berühmten Hundsturm bestens situiert. Für die Hausbewohner gehören lange Wege der Vergangenheit an. In einem

Umkreis von nur 2 Gehminuten befinden sich unter anderem eine Parkanlage, ein Supermarkt (direkt im Haus gegenüber), eine Tankstelle und eine Postfiliale. Die Rechte Wienzeile befindet sich unmittelbar vor der Haustüre und bietet Erholung und eignet sich für sportliche Betätigung im Freien.

Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist mit der nahegelegenen U4 U-Bahn-Station „Margaretengürtel“ (500 Meter Entfernung) und den Bushaltestellen der Linien 12A (Richtung Eichenstraße / Schmelz) & 14A (Richtung Reumannplatz) bestens gegeben.

**********

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

**********

***Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.***

***Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.***

**********

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap