

## Erstklassig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage



**Objektnummer: 83844**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.383,28 €
Kaltmiete (netto)	1.093,90 €
Kaltmiete	1.254,62 €
Betriebskosten:	160,72 €
USt.:	128,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

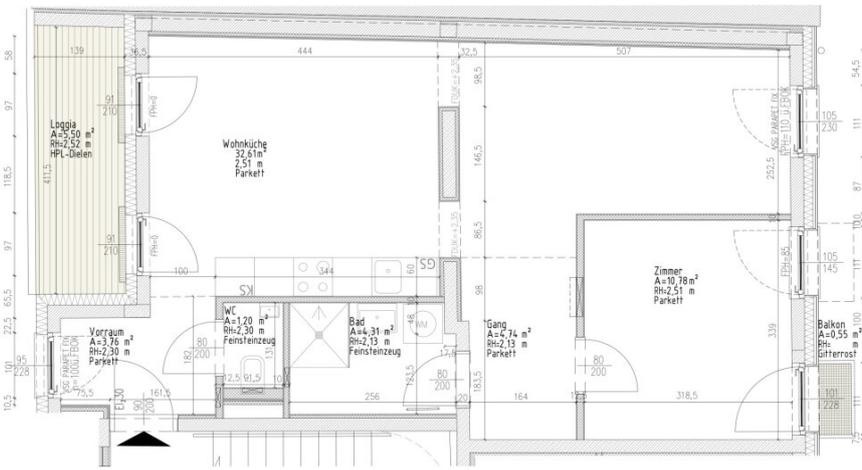


Leo Idinger





SONSTIGE EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT.  
 UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN!  
 KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH!  
 ET-ANGABEN LT, AUSSCHREIBUNGSPLAN LECHNER + PARTNER (STAND 3.10.2023), SOWIE KORREKTUREN AN-ELEKTRO  
 DIE ANGEBENEN NUTZFLÄCHEN BASIEREN AUF DEN PLANMASSEN DER KONSENSPLÄNE; BESTANDSBEDINGT KANN DAS NATURMASS ABWEICHEN



VIVENOTGASSE 26  
 KRICHBAUMGASSE 38



3.OBERGESCHOSS  
 TOP 8

NIVEAU -10,935

WOHNNUTZFLÄCHE	57,40 m <sup>2</sup>
BALKON	0,55 m <sup>2</sup>
LOGGIA	5,50 m <sup>2</sup>



STAND: JÄNNER 2025



# Objektbeschreibung

## Vivenotgasse 26 – Modernes Wohnen nahe Meidlinger Markt

Die im Herzen von Meidling gelegene Vivenotgasse bietet eine exzellente Anbindung an die U4 und U6, perfekt für alle, die schnell in der Innenstadt oder im Grünen sein wollen! Die Lage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Vielzahl an Cafés und der Meidlinger Markt ist fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier Ruhe und eine angenehme Umgebung. Ein Zuhause für Singles, Pärchen und Familien! Es werden 17 Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Geboten wird Ihnen ein gemütlicher Wohnkomfort, ohne den Charakter des Gebäudes zu verlieren.

### Die moderne Ausstattung überzeugt durch:

- exklusive-moderne Einbauküchen
- hochqualitative Bäder mit Dusche und/oder Badewanne
- moderne Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- einen Personenlift
- hauseigener Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### öffentliche Verkehrsanbindung:

U6 „Niederhofstraße“  
Buslinie 10A

### Befristung:

5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### Nebenkosten:

4 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap