

**Erstbezug! Perfekt geschnittene 2 Zimmer Wohnung mit
Balkon & top Anbindung (U4, U6, uvm.)**



Objektnummer: 26041

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	922,85 €
Kaltmiete (netto)	830,00 €
Kaltmiete	914,41 €
Betriebskosten:	84,41 €
USt.:	8,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



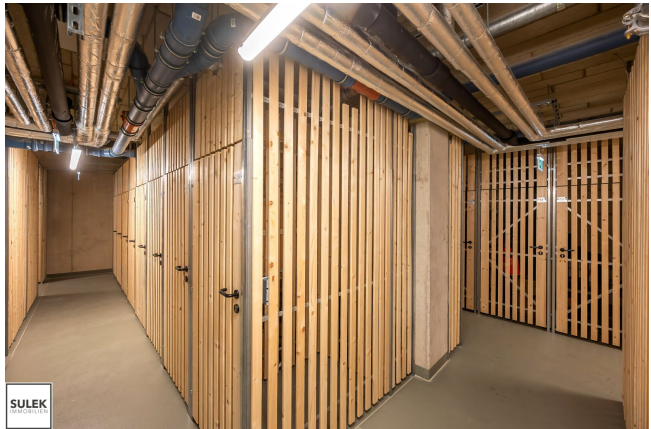




SULEK
IMMOBILIEN

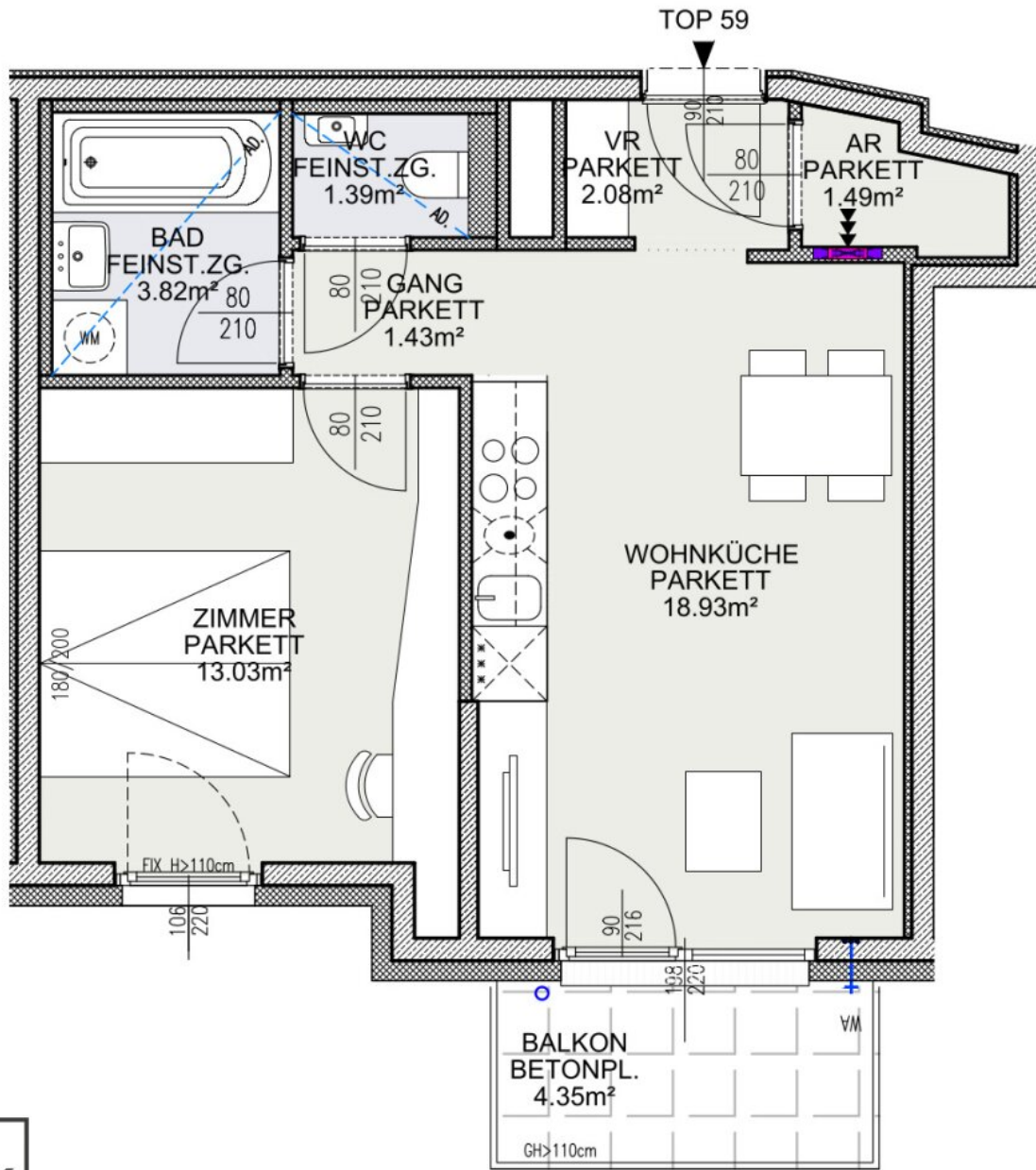


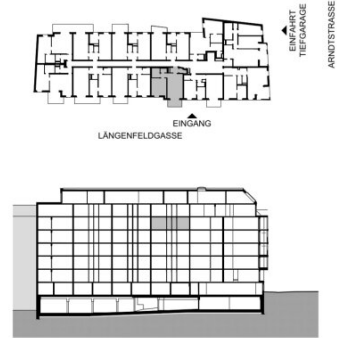
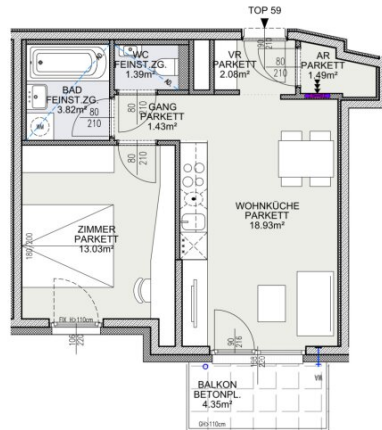
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







TOP 59

5.OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnung ca. 42.17m²

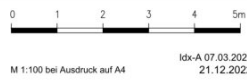
Balkon ca. 4.35m²
Einlagerungsraum Nr.32 ca. 1.26m²
Raumhöhe ca. 2.52 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,20 m

SULEK
IMMOBILIEN

ARCHITEKTUR
21-03-2023

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung (laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung). Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Intum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BA Bodenbau
- BH Balkonbereichsbelag
- EH Elektro // IT-Versästel
- FB Fußbodenbelagverkleber
- FPH Fertigeraporthöhe (über Türschwelle bei FPH 0)
- HI Höhe in cm
- Q Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SRW Schrankraum/Versaum
- WA Wasseranschluss
- WS Waschmaschine
- WH Geländerhöhe



Idx-A 07.03.2023
21.12.2022 | VERKAUFSPLAN

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung).

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Die gut geschnittene Zweizimmer-Wohnung wurde kürzlich fertiggestellt und ist nun als ERSTBEZUG sofort beziehbar. Die Neubauwohnung im 5. Liftstock teilt sich auf in einen kleinen Vorraum mit Garderobennische, praktischen Abstellraum und eine Wohnküche mit Zugang zum sonnigen Balkon. Über die Wohnküche ist weiters das gemütliche, rd. 13m² große Schlafzimmer, das Badezimmer und das getrennte WC begehbar. Die Wohnung ist straßenseitig, zur Längenfeldgasse hin, ausgerichtet. Aufgrund der hohen Stockwerklage und der südwestlichen Ausrichtung ist die Wohnung hell.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug Fliesen in den Nassräumen
- vollausgestattete Küche (wird am 22.10. geliefert und eingebaut)
- Markensanitärprodukte in Bad und WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss, elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Videogegensprechanlage

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Der Hausgemeinschaft steht ein modern ausgestatteter Gemeinschaftsraum und eine praktische Paketboxenanlage zur Verfügung.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Kellergeschoss mittels Fernwärme. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt praktisch über Fernablesung. Die Kosten für Fernwärme, Strom werden verbrauchsabhängig vom Energielieferanten verrechnet.

Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnprojekt im beliebten Meidlinger Grätzl, direkt an der Längenfeldgasse. Die Umgebung besticht durch urbanes Flair, gute Nahversorgung und ein lebendiges Viertel rund um den Meidlinger Markt.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: In nur wenigen Schritten erreicht man die Station U-Bahn Wien Längenfeldgasse, wo sich die Linien U4, U6 und die Buslinie 12A treffen. Auch die Linien 59A und 63A sind in rund vier Minuten erreichbar, während man nach etwa acht Minuten zu Fuß bei der Linie 62 und der Badner Bahn ist. Der Bahnhof Wien Meidling liegt rund 15 Gehminuten entfernt.

- 1–3 Gehminuten zu den Linien U4, U6, 12A
- 4 Gehminuten zu den Linien 59A, 63A
- 8 Gehminuten zur Linie 62, Badner Bahn

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich ein Penny-Supermarkt und ein DM-Drogeriemarkt. Viele weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Interspar, ...) und Lokale befinden sich in fußläufiger Nähe, ebenso mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen.

Die Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße ergänzt das Einkaufsangebot, während der nahe Schönbrunner Schlosspark Raum für Spaziergänge und Erholung im Grünen schafft. Wer sportliche Abwechslung sucht, findet am Bruno-Pittermann-Platz eine moderne Kletteranlage. Für Badespaß sorgt das Theresienbad Wien, das ganzjährig geöffnet ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap