

**2 Zimmer Zweitbezugswohnung mit sonniger Loggia in
wunderschönem Neubauprojekt "Schön102" nahe U4 - ab
Jänner 2026**



Objektnummer: 26115

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,15 m ²
Nutzfläche:	53,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.435,00 €
Kaltmiete (netto)	1.174,33 €
Kaltmiete	1.304,55 €
Betriebskosten:	130,22 €
USt.:	130,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

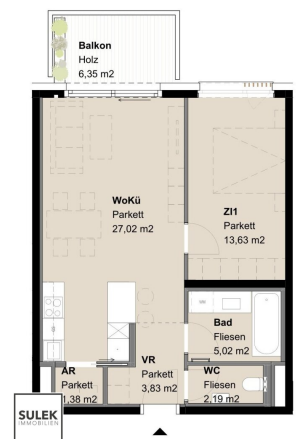


Michael Stadlmayr











Schönbrunner Straße 102



TOP 44

2-ZIMMER-WHG | 5. OG



Vorraum	3,92
WC	2,19
Bad	5,02
Wohnküche	27,02
Zimmer 1	13,64
Abstellraum	1,36
53,15 m²	

Balkon 6,35 m²

Legende Möblierung

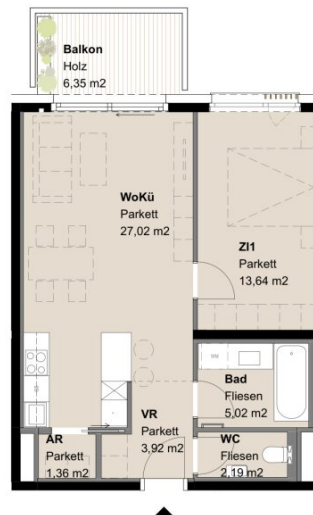
- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag

0 1 2 3m



TOP 44

0309 SCHÖN



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

DATUM: 17.05.2023

FORMAT: DIN A3

MASSTAB: 1:75

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Stadlmayr 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?

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick

- Neubauwohnung mit rd. 53 m² zzgl. südseitiger Loggia
- **Zweitbezug ab 1.1.2026**
- 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
- monatliche Mietkosten **€ 1.435,00,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Strom, Wasser)) Die Betriebskosten können sich zum Jahreswechsel ändern!

Die Wohnung.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um einen Zweitbezug, beziehbar ab 01.03.2026 zur Brutto-Monatsmiete von 1.435€ Die Wohnung bietet einen schönen Fernblick zur Schönbrunner Straße und ist nordseitig ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 53m² und teilt sich wie folgt auf:

- kleiner Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- ein schlichtes Badezimmer mit Badewanne, Waschplatz, Waschmaschinen-Anschluss
- rd. 27m² Wohnzimmer mit moderner Küche
- ein rd. 1,3m² großer Abstellraum
- rd. 14m² großes Schlafzimmer

Die nordseitige Loggia lädt wetterunabhängig zum Entspannen und Verweilen ein und ist über das Wohnzimmer begehbar.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Das Projekt.

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

Das Besondere: die neu geschaffenen Wohnungen 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. Die Kleinwohnungen Top 14, 32 und 50 sind zusätzlich teilweise möbliert (Schrank und Garderobe).

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 „Margareten Gürtel“ (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.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <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