

**Projekt Schön102: südseitige 2 Zimmer  
Erstbezugswohnung mit Loggia - 2.OG - ab sofort**



**Objektnummer: 24709**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

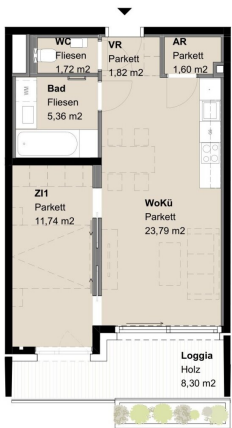
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schönbrunner Straße              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten             |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,03 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 54,33 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 1.264,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.018,70 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.149,09 €                       |
| Betriebskosten:               | 130,39 €                         |
| USt.:                         | 114,91 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Projekt Schönbrunner Straße 102













Schönbrunner Straße 102

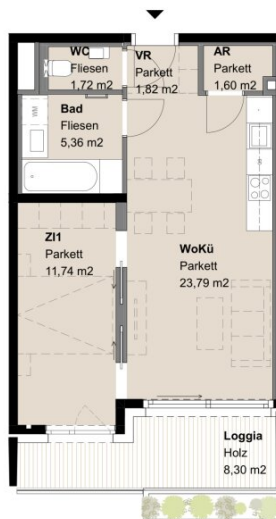


## TOP 12

2-ZIMMER-WHG | 2. OG



|             |       |
|-------------|-------|
| Vorraum     | 1,82  |
| WC          | 1,72  |
| Bad         | 5,36  |
| Wohnküche   | 23,79 |
| Zimmer 1    | 11,74 |
| Abstellraum | 1,60  |
| Loggia      | 8,30  |
| 54,33 m²    |       |



### Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

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

DATUM: 17.05.2023

FORMAT: DIN A3

MASSTAB: 1:75

TOP 12

0309 SCHÖN

# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,  
Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt Schön102 und bieten auf unserer Projekt-Homepage

[www.schoen102.at](http://www.schoen102.at)

einen Überblick über alle Wohneinheiten.

Ob Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung – sehen Sie sich die verschiedenen Grundrisse in Ruhe durch und teilen Sie uns über das Kontaktformular Ihre Favoriten mit.

Herzlichen Dank!

*Hinweis: Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Fotos von anderen Wohnungen mit identischen/spiegelverkehrten Grundrissen im Haus stammen.*

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- 6 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 39 m<sup>2</sup> davon möbliert: Top 14, 32, 50 nur noch eine 1 Zimmer Wohnung verfügbar (Top 32, möbliert!)
- 42 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 50 - 55 m<sup>2</sup>
- 6 Dreizimmer-Wohnung mit 70 - 80 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: jeweils 3 Zwei- und 3 Drei Zimmer Wohnungen mit Klimaanlage
- alle Wohnungen mit Freiflächen (**Balkon, Loggia oder Terrasse**)
- moderne, zeitlose und grifflose voll ausgestattete Küchen
- einzigartiges **Heiz-/Kühlsystem**: die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Fußbodenkühlung umgeschaltet werden.
- öffentliche Anbindung U4, 12A, 14A
- Fertigstellung November 2023 - **ab sofort bezugsfertig!**
- monatliche Mietkosten **€ 850,- bis € 2.139,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

\*\*\*\*\*

## 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 m<sup>2</sup>** - **80 m<sup>2</sup>** 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.

\*\*\*\*\*

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne tel. unter [+43 1 2262720](tel:+4312262720) oder per E-Mail an [schoen102@sulek.immobilien](mailto:schoen102@sulek.immobilien) zur Verfügung.

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