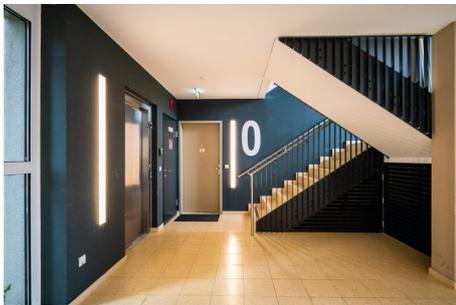




## Wohnung im Herzen von Meidling mit Balkon

1120 Wien, Meidling, Österreich

Nähe: Schönbrunn/ Meidlinger Markt



### Ihr Ansprechpartner:

Mag. Fiorina Doré -Hirschbold

Telefon: +43 664 5225126

E-Mail: [fiorina.hirschbold@mspimmobilien.at](mailto:fiorina.hirschbold@mspimmobilien.at)

### Eckdaten Objektnummer 5240

Wohnfläche: ca. 63,3 m<sup>2</sup>

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2018

Heizung: Fernwärme

Lift: Personenaufzug

Zustand: neuwertig

Zimmer: 3

Balkon: 1 (ca. 6,69 m<sup>2</sup>)

Stellplatz: 1

Bad: 1

WC: 1

Kaufpreis:	546.000,00 €
enthaltene Mehrwertsteuer:	91.000,00 €

Betriebskosten:	119,93 €
Heizkosten:	47,34 €
Reparaturrücklage:	44,17 €
Warmwasser:	25,25 €
Sonstiges:	8,42 €
Umsatzsteuer:	24,83 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>269,94 €</b>

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 12.09.2025

Heizwärmebedarf: **B** 27,44 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **B** 0,87



## Detailbeschreibung

Die helle Wohnung mit 63,30 m<sup>2</sup> und einer Freifläche von 9,45 m<sup>2</sup> liegt im 4. Stock eines neuen Gebäudes.

Sie besteht aus 3 Zimmern mit getrennten Bad und Toilette.

Das Wohnhaus besteht aus einem Gebäudetrakt mit 39 Tops, einem zentralen Stiegenhaus und einer eingeschossigen Tiefgarage mit 20 PKW-Parkplätzen, welche über einen separaten Stiegenzugang von außen erschlossen ist.

**Der Garagenplatz kann separat erworben werden: Kosten liegen bei 25.300 Euro plus 20% MwSt.**

An der Straßenseite gibt es Zugänge zum Müllraum, zu den Einlagemöglichkeiten sowie zu einem Fahrradabstellraum.

Auf der Flachterrasse in 1. DG ist eine allgemein zugängliche Terrasse mit einer Sandkiste.

## Ausstattung

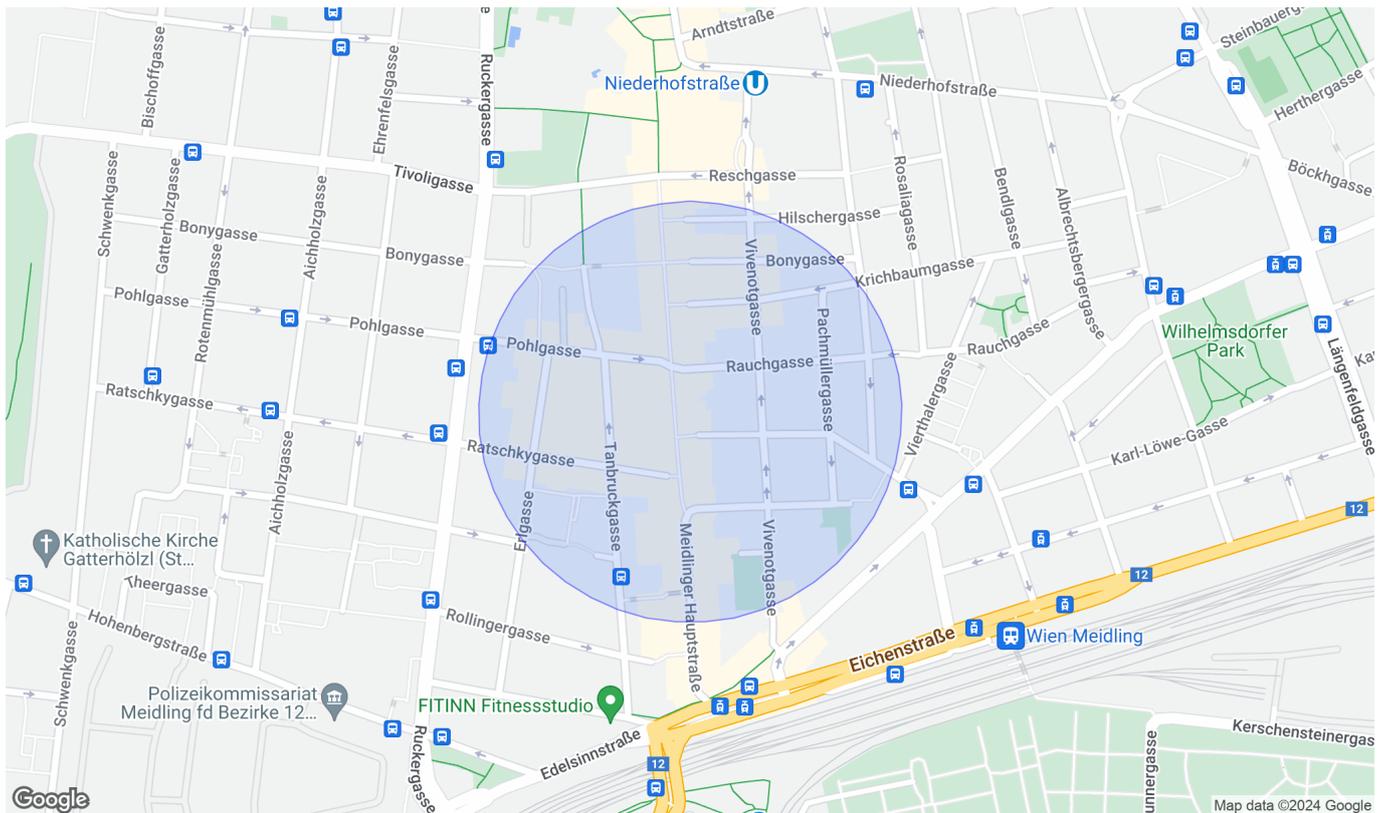
Fliesen, Parkett, Fernwärme, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Garage, Fernwärme, Neubaustandard, Getrennte Toiletten



## Lage

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich in attraktiver innerstädtischer Lage mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn Linie U6 verläuft unterirdisch entlang der Vivenotgasse und ermöglicht eine rasche fußläufige Erreichbarkeit der beiden U6 Stationen Niederhofstrasse ( ca 300m) und Bahnhof Meidling ( Ca 250m) ( ca 300m)

1120 Wien, Meidling





## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

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

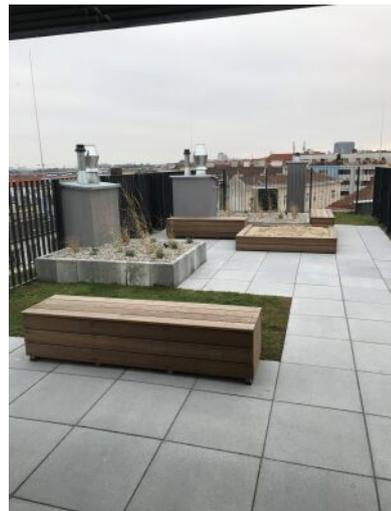
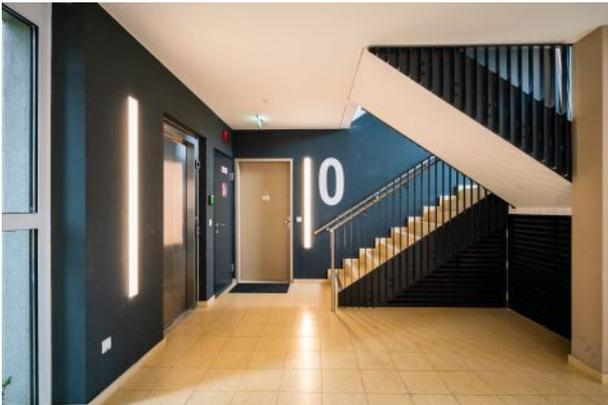
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

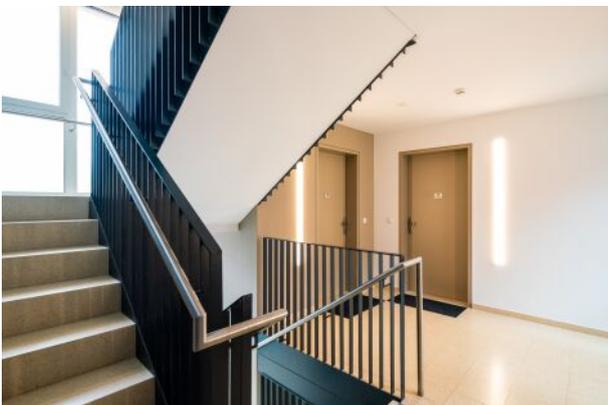


PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

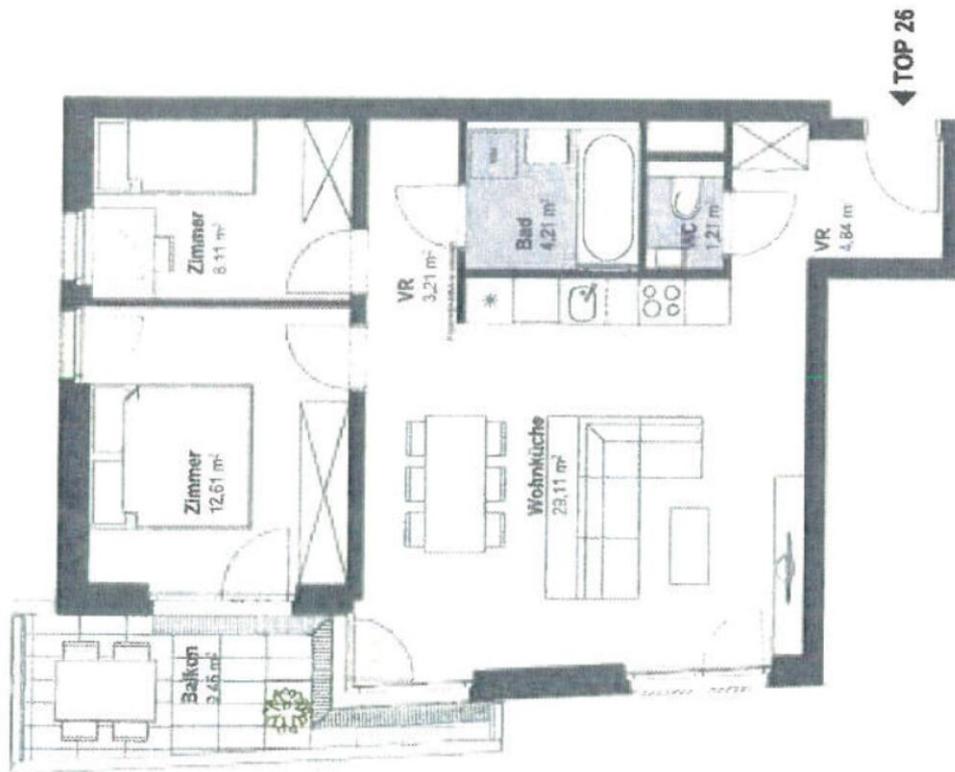




PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER









## Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter ([www.plech.at/nebenkostenübersicht](http://www.plech.at/nebenkostenübersicht)).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen ([http://www.plech.at/index\\_webpage.htm](http://www.plech.at/index_webpage.htm)) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

## Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.