ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Erstklassig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage

Objektnummer: 83844

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,81 kWh / m² * 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:	

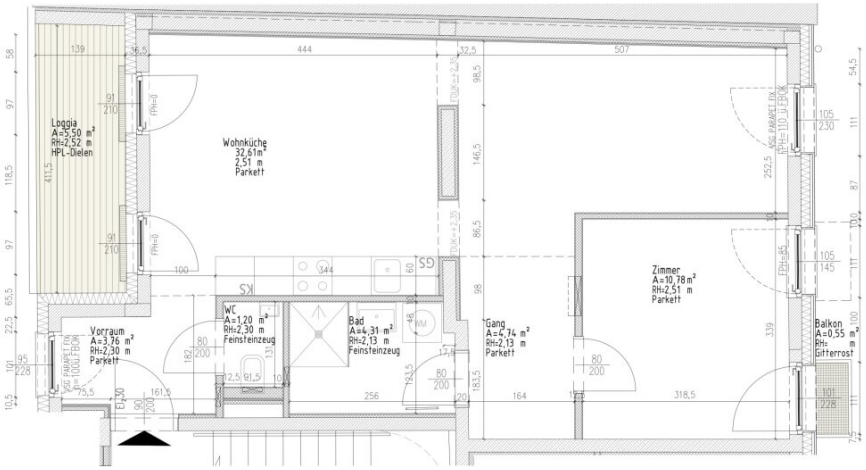
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Leo Idinger

EHL

SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE 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 ANGEBENENEN 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 m²
BALKON	0,55 m²
LOGGIA	5,50 m²

M 1:50
0,5 m 1 m

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 Kaution, 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

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.