



#00040025880136

## VIO PLAZA Living TOP 136 E09 - nur noch wenige Wohnungen verfügbar!

1120 Wien



Mietpreis: 1.607,52 €  
Wohnfläche: 68,63 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER

VIO PLAZA LIVING Vertriebsteam  
Real Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Filiale Wien  
living@vioplaza.at  
+435065968002





## BESCHREIBUNG

Hofruhelage des VIO Plaza genießen

Diese gut strukturierte Dreizimmerwohnung bietet, durch die direkte Ausrichtung zur Hofseite des VIO Plaza, wunderbare Ruhe innerhalb eines sonst sehr lebendigen Stadtteils.

Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Freifläche, sowie einen Einlagerungsraum. Die Fußbodenheizung sorgt im Winter für angenehme Raumtemperatur und im Sommer kann bei Bedarf eine Stützkühlung betrieben werden.

Ab sofort bezugsfertig!

Für Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Auf unserer Projektpage [vioplaza.at/living](https://vioplaza.at/living) können Sie Ihre Wunschwohnung auch gerne mittels Wohnungsfinder direkt anfragen!

Anfragen über:

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH

VIO PLAZA LIVING Vertriebsteam

+43 50 6596 8002

[living@vioplaza.at](mailto:living@vioplaza.at)

Operngasse 2

1010 Wien

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass die Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH nicht als Doppelmaklerin tätig ist und mit der Auftraggeberin in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Objektkategorie | Wohnung: Sonstige |
| Nutzung         | Wohnen            |
| Vermarktungsart | Miete             |
| Baujahr         | 2023              |

### FLÄCHEN

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 68,63 m <sup>2</sup> |
| Loggiafläche | 9,57 m <sup>2</sup>  |
| Balkonfläche | 5,98 m <sup>2</sup>  |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 19,56                                                                                 |
| HWB Klasse                       |  A   |
| fGEE Wert                        | 0,76                                                                                  |
| fGEE Klasse                      |  A |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 2 |
| Loggien            | 1 |
| Balkone            | 1 |

Zur Ausstattung allgemein:

Die Wohnungen sind ab sofort bezugsfertig und mit Küchen inklusive Geräte ausgestattet. Die Wohnbereiche sind mit Parkettboden, die Sanitärbereiche (teilweise auch Küchen) mit Feinsteinzeug versehen.

Kücheneinrichtung:

Jede Wohnung wird mit einer Küche inklusive Geräte ausgestattet. Küchenblock (zeilen- oder u-förmig, fallweise mit Kochinsel) aus Ober- und Unterschränken bzw. Jochschränken zusammengesetzt, mit Niro-Einbauspüle, Geschirrspüler, integriertem Unterbau-Kühlschrank inklusive Gefrierfach mit Dekorfront (vereinzelt eigener Gefrierschrank, dann Kühlschrank ohne Gefrierfach), Einbauherd mit Ceranfeld inkl. Backrohr und Umluft-Dunstabzug ausgenommen



sind die Kochinseln und Beleuchtung im Arbeitsbereich.

**Sonnenschutz:**

Bei senkrecht eingebauten Fenstern und Fenstertüren: Außenliegender Raffstore. Die Fenster und Fenstertüren an der Nordseite im 1. bis 8.OG erhalten eine innenliegende Jalousie. Markise elektrisch bei Klapp-Schwingflügel-Dachflächenfenstern.

**Wärmeversorgung/Heizung:**

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über das örtliche Fernwärmenetz. Die Wärmezählung erfolgt getrennt für jede Wohnung (Fernablesung der Zähler). Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung geheizt. Im Badezimmer ist ein elektrischer Handtuchheizkörper vorgesehen, Zählung getrennt je Wohnung.

**Kälteversorgung/Kühlung:**

Die Kälteversorgung für das Objekt erfolgt mittels Kaltwassersatz und einer Abwasserwärmerückgewinnung im Wiental- Sammelkanal. Der Verbrauch wird für jede Wohnung getrennt gezählt (Fernablesung der Zähler);  
In sämtlichen Wohnungen wird zur Kühlung die Fußbodenheizung auch als Fußbodenkühlung verwendet (Change -Over -Betrieb). In jeder Wohnung kann somit manuell durch den Wohnungsmieter zwischen der Heiz- und Kühlfunktion des Systems umgeschaltet werden. Sämtliche Wohnungen ab dem 8.OG erhalten zusätzlich einen Fan-Coil je Aufenthaltsraum mit eigener Fernbedienung.

**Lüftung:**

Die Wohnungen entlang der Schönbrunner Schloßstraße werden bis zum 6.OG mit Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung (ohne Kältelüftungsregister) ausgestattet. Die sonstigen Wohnungen erhalten Einzelraumlüfter im Bad inklusive Hygrostat und Nachlaufrelais bzw. im WC inklusive Nachlaufrelais.

**Kabelfernsehen / Festnetz:**

Vollanschluss im Wohnraum und allen Schlafräumen (Magenta). Die Freischaltung ist Sache des Mieters. Die Anspeisung für A1-Telekom ist bis zum Wohnungsverteiler als Leerverrohrung mit Vorspann vorgesehen.

**MERKMALE**

Keller

Kellerabteil

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Miete       | 1.461,28 € inkl. 10% USt. |
| Summe Miete | 1.461,28 € inkl. USt.     |

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 146,23 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Monatliche Gesamtbelastung | 1.607,52 € inkl. USt. |
| Kaution                    | 3 Bruttomonatsmieten  |



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage des VIO PLAZA zwischen den Wiener Bezirken Meidling und Rudolfsheim-Fünfhaus bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Infrastruktur im zentrumsnahem Südwesten Wiens.

Durch die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den U-Bahnlinien U4 und U6 sowie dem Meidlinger Bahnhof, erreicht man genauso schnell das Stadtzentrum wie auch den Rand von Wien.

Erholungsgebiete wie der Schlosspark Schönbrunn, der kilometerlange Wienfluss oder der Auer-Welsbach-Park laden gleichermaßen zu langen Spaziergängen wie zu einer Fahrrad- oder Joggingrunde ein. An heißen Sommertagen sorgen das Schönbrunner Bad und das Theresienbad für Abkühlung. Zahlreiche Shops, neue Restaurants und der Meidlinger Markt mit seinen traditionellen Marktangeboten und hippen Lokalen versprühen urbanes Flair.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[VIO Plaza Living\\_Folder](#)

[VIO Plaza Living\\_EA\\_Wohngebäude](#)

[Grundriss E09 TOP 136](#)

[Image Video](#)

[VIO Plaza Living](#)

