

Exposé

Wohnung in Wien

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-425007

Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Damien

Münchenstraße 20
1120 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in einer der dynamischsten Lagen des 12. Wiener Bezirks. In der Münchenstraße 20 erwartet Sie ein architektonisches Highlight, das urbane Individualität und modernen Komfort perfekt vereint. Ob für Singles, Paare oder Familien – hier finden Sie den Raum, der perfekt zu Ihrem Wiener Lebensstil passt.

Highlights der Immobilie:

Lichtstarke Architektur: Die durchdachte Gebäudeplanung und die optimale Ausrichtung garantieren – zusammen mit den bodentiefen Panoramafenstern – ein Maximum an natürlichem Sonnenlicht in jedem Raum.

Exklusive Außenbereiche: Jede Einheit verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon. Die Erdgeschoßwohnungen punkten mit privaten Gartenanteilen, während die Penthäuser mit beeindruckenden Fernblicken über Wien überzeugen.

Höchster Komfort: Barrierefreies Wohnen ist dank moderner Liftanlagen in allen Etagen selbstverständlich.

Design trifft Funktionalität: Kompakte, effiziente Schnitte und großzügige Raumaufteilungen bieten Platz für Ihre persönlichen Wohnräume.

Top-Anbindung & Urbanität: Die Lage bietet die perfekte Mischung aus ruhigerem Wohnumfeld und der schnellen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt (U6, S-Bahn und Buslinien in Gehweite).

Ein Objekt für Ästheten, die „Architektur vom Feinsten“ suchen und die Vorzüge der Großstadt mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

Ausstattung

Diese Wohnung setzt neue Maßstäbe in puncto Wohnqualität und technischer Raffinesse. Hier wurde an nichts gespart:

Exklusive Design-Küche (Miele-Ausstattung): Das Herzstück der Wohnung ist die grifflose Design-Küche mit deckenhohen Schränken für maximalen Stauraum. Ausgestattet mit Miele-Premiumgeräten und einer edlen Granit-Arbeitsplatte. Das handgefertigte Porzellanspülbecken von KeraDomo rundet das Luxus-Ambiente ab.

Edle Oberflächen: Alle Böden sind mit hochwertigem Bianco Sardo Granit ausgestattet. Die Innentüren überzeugen durch robuste HPL-Oberflächen in eleganten Buchenrahmen – langlebig und ästhetisch zugleich.

Wellness-Bad: Das Badezimmer bietet pure Entspannung mit einer Badewanne, Unterputzarmaturen und Wandfliesen im edlen Schieferdesign. Ein Handtuchheizkörper sorgt für zusätzliche Behaglichkeit.

Intelligente Haustechnik: Maximale Privatsphäre und Lichtsteuerung dank elektrischer Raffstoreanlagen an allen Fenstern (mit praktischer Zentraleinstellung). Modernste Heizflächen in glatter Optik fügen sich dezent in das hochwertige Raumdesign ein.

Nachhaltigkeit & Klima: Profitieren Sie von hervorragenden Energiewerten dank moderner Bauweise und niedrigem Heizwärmebedarf (HWB). Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt stets für ein perfektes Raumklima, während der erhöhte Schallschutz absolute Ruhe in Ihren vier Wänden garantiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Der 12. Wiener Gemeindebezirk, Meidling, hat sich durch seine perfekte Mischung aus Tradition und moderner Urbanität zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Bundeshauptstadt entwickelt. In der Münchenstraße genießen Sie die ideale Symbiose aus der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Wiener Stadtzentrum und dem hohen Freizeitwert der naheliegenden Grüngelände wie dem Schlosspark Schönbrunn.

Die Standort-Highlights auf einen Blick:

Hervorragende Anbindung: In weniger als 5 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle „Puchheim“ – ideal für Pendler. Wer das Auto bevorzugt, ist in unter 10 Minuten auf der Autobahn (BAB).

Infrastruktur der kurzen Wege: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, erstklassige Schulen sämtlicher Zweige und Kindergärten befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Kultur & Freizeit: Das moderne Kulturzentrum mit Stadthalle und Bibliothek sowie vielfältige Sportstätten bieten ein breites Angebot für jeden Geschmack. Die nahegelegene Fünf-Seen-Landschaft lädt zu Wochenendausflügen ein.

Familienfreundliches Idyll: Puchheim ist eingebettet ins Grüne und bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre. Es bietet den idealen Rückzugsort nach einem Arbeitstag in der City.

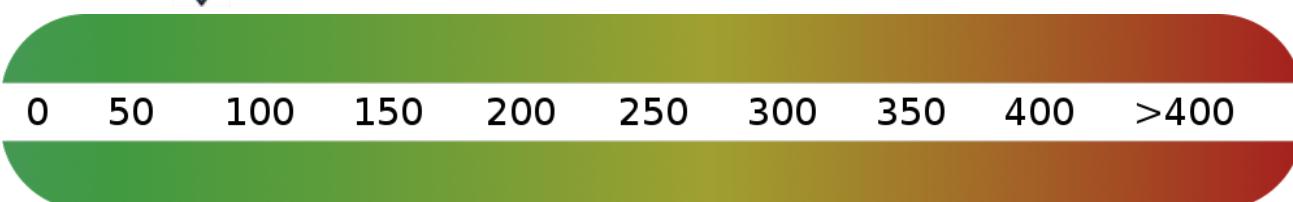
Puchheim ist nicht nur ein Wohnort, sondern ein echtes Zuhause im urbanen Oberbayern – lebenswert, modern und bestens vernetzt!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

