

**2 Zimmer I Nahe U6 Niederhofstraße I Nahe Meidlinger
Hauptstraße I Abstellraum mit Steckdose**



Wohnküche

Objektnummer: 1411

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bonygasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Gesamtmiete	849,81 €
Kaltmiete (netto)	673,00 €
Kaltmiete	772,55 €
Betriebskosten:	99,55 €
USt.:	77,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien



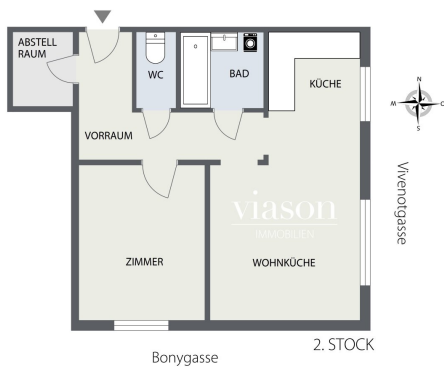
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



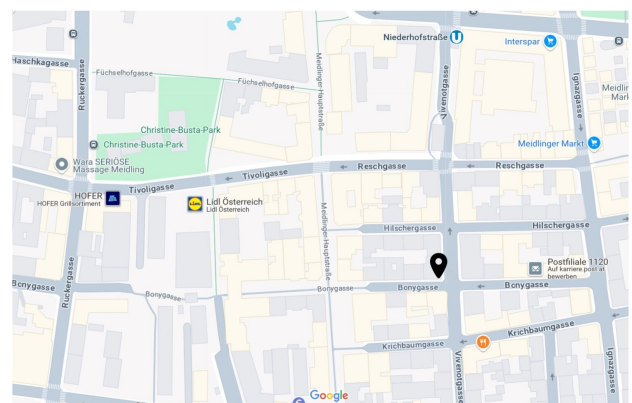
Scan me!

viason
IMMOBILIEN



BONYGASSE 16-18 | 1120 WIEN

Copyright © viason immobilien - dieser Grundriss wurde durch die Fa. viason immobilien erstellt und darf ausschließlich nur von der Fa. viason immobilien für Vermarktungszwecke verwendet werden.



Lageplan 2D

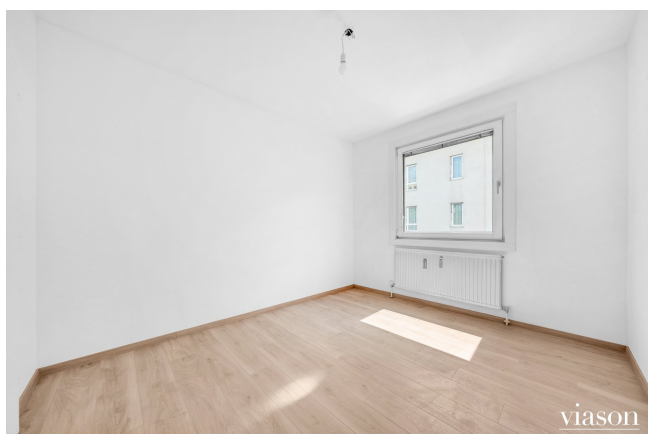
VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Apartment

U6 Niederhofstraße nur ca. 1 min fußläufig entfernt













viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



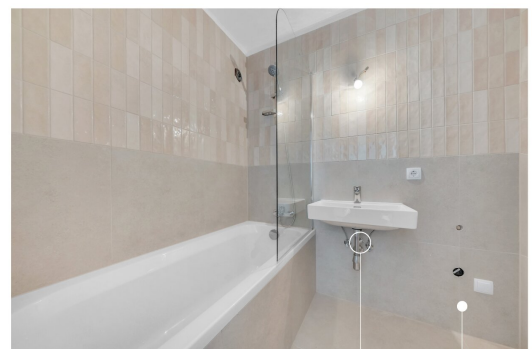
Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

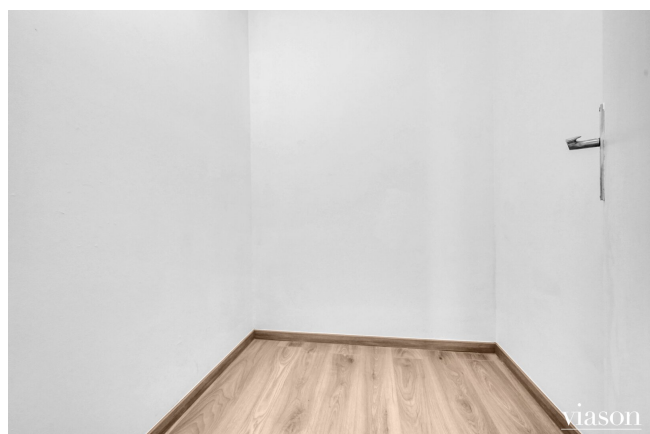
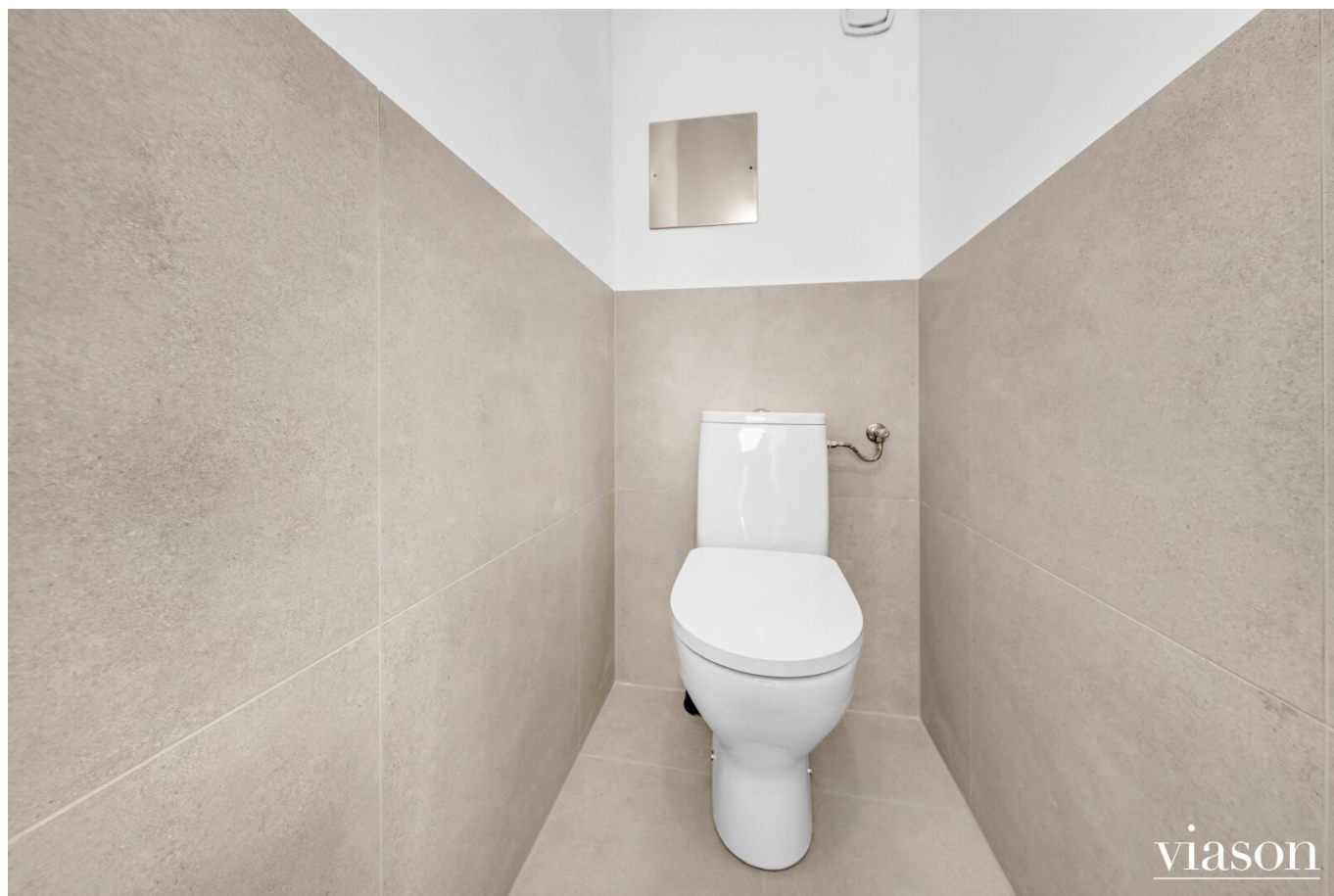
www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

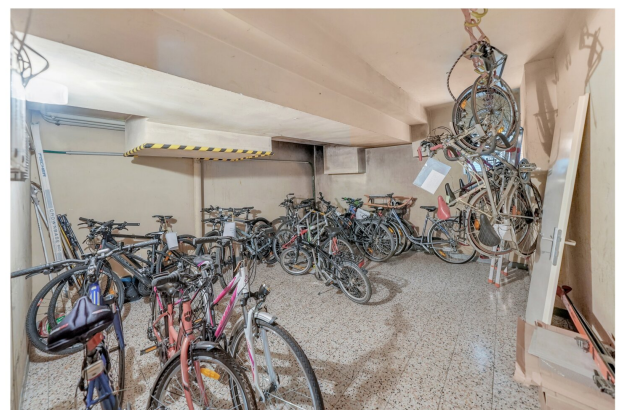
viason



Waschmaschinenanschlussventil

Platz für eine Topladerwaschmaschine mit ca. 45 cm





Fahrradabstellraum



Waschküche



Wohnungs
VIDEO


immodirekt.at


viason


INSERTAT


Standard.at



Nr. 1 Makler
laut
Makler-Empfehlung.at



Scan me!

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**
Wir machen das für Sie!

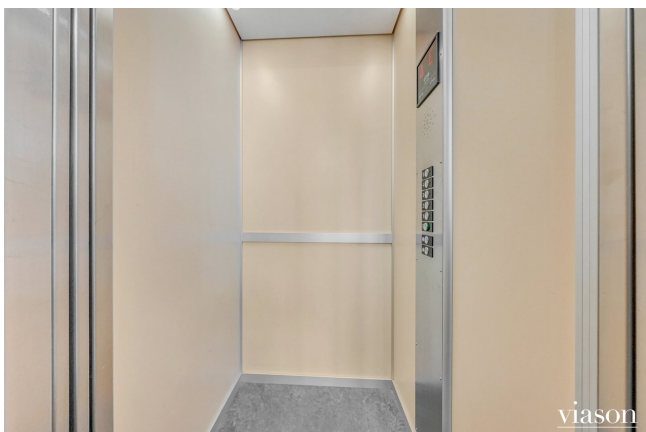


TOP
FOTOS



2. STOCK

viason



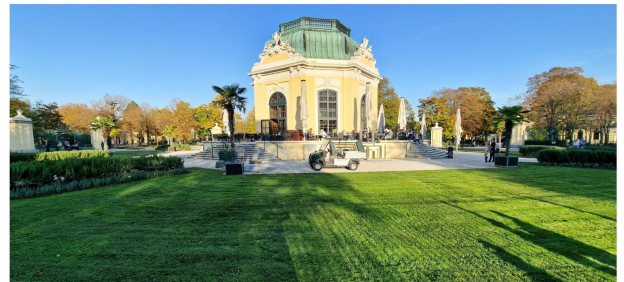
U6 Niederhofstraße nur ca. 1 min fußläufig entfernt



Enjoy Schloss Schönbrunn



Enjoy Tierpark Schönbrunn



Enjoy Tierpark Schönbrunn



Nahe Meidlinger Hauptstraße



Nahe Theresienbad



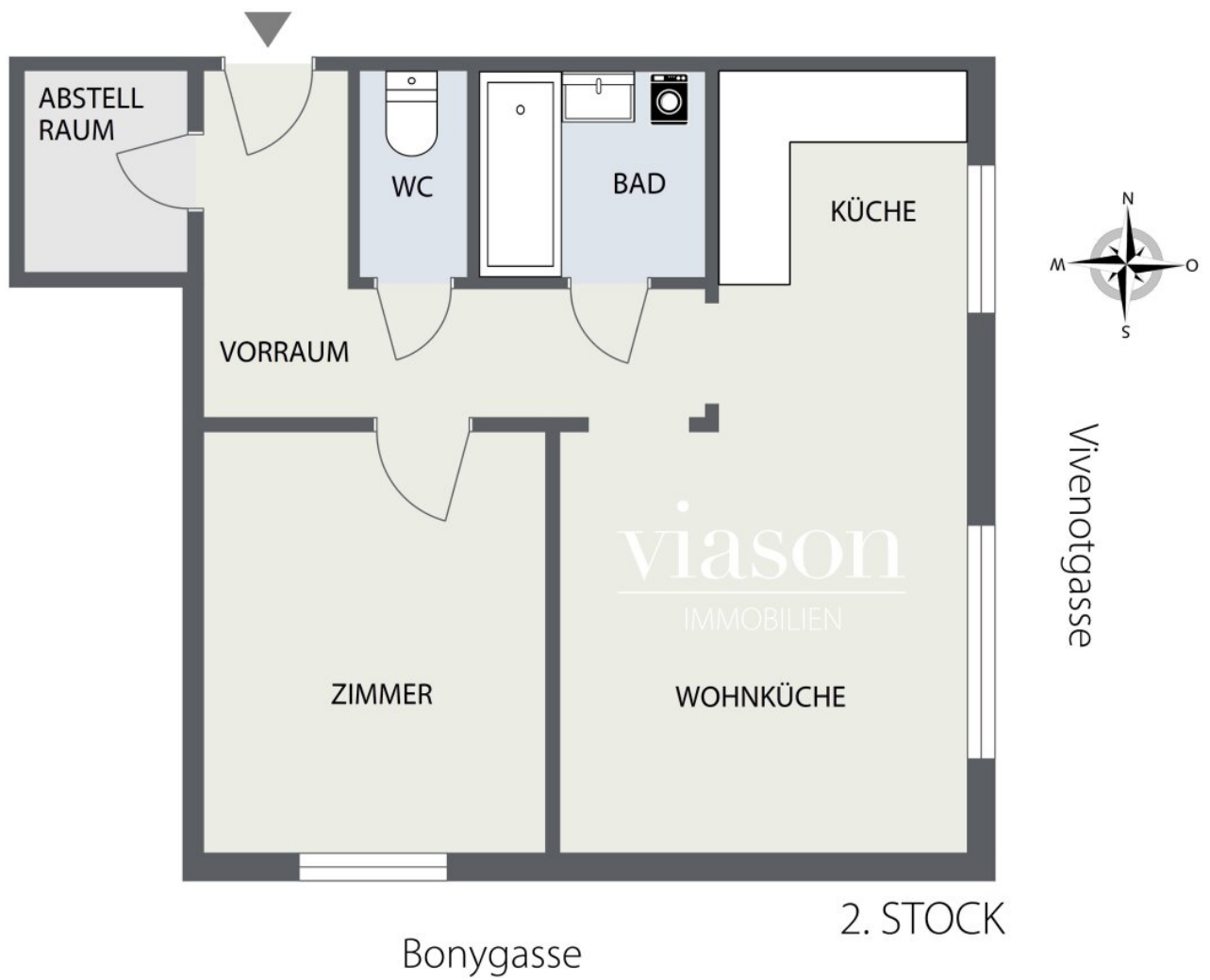
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



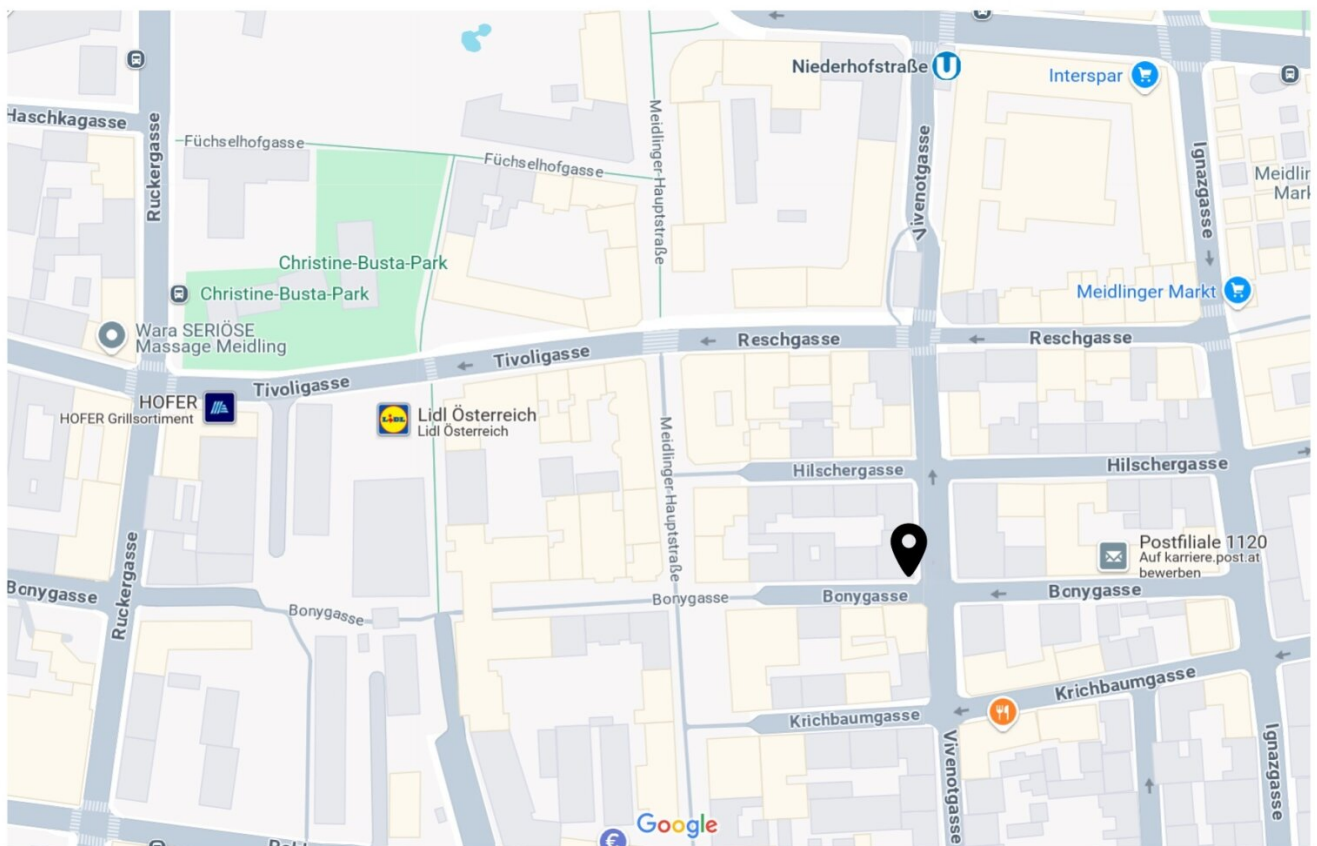
Scan me!

viason
IMMOBILIEN



BONYGASSE 16-18 | 1120 WIEN

Copyright © viason immobilien - dieser Grundriss wurde durch die Fa. viason immobilien erstellt und darf ausschließlich nur von der Fa. viason immobilien für Vermarktungszwecke verwendet werden.



Lageplan 2D



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



Wohnungs
VIDEO

immo
SUCHMASCHINE

wohnet
WO UND WIE WOHNEN

Immo Scout24

WILLHABEN
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET
INSERATE

derStandard.at

Nr. 1
Makler
laut
Makler-Empfehlung.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*



Scan me!



TOP
FOTOS

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG: BONYGASSE 16-18 | 1120 WIEN

**SÜD-OSTSEITIGE 2 ZIMMER-MIETWOHNUNG IM 12. BEZIRK / MEIDLINGER
HAUPTSTRASSE**

24/7 VIEWINGS: Apartment **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-bonygasse-16-18-1120-wien>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

Diese Wohnung wird auch an Studenten vermietet. Falls der Student/die Studentin nicht berufstätig ist, ist ein Bürge & Zahler namhaft zu machen z.B. ein Elternteil. Gerne senden wir Ihnen in diesem Fall die Bürgschaftserklärung zu.

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung ab sofort und somit **mit 15.05.2025 (= Mietbeginn) vermietet wird**. Ein Mietbeginn mit 01.06.2025 wäre ebenso möglich. Es können leider keine Interessenten berücksichtigt werden, die eine Mietwohnung mit einem **späteren Mietbeginn** als den **01.06.2025** suchen!

BITTE HÖFLICH KEINE ANRUF! Es ist organisatorisch nicht möglich Anfragen per Telefon zu beantworten! Bitte schicken Sie uns eine Anfrage über die Plattform, über welche Sie die Immobilie gefunden haben bzw. das Anfrageformular über unsere Website. Eine **MIETPROFIL** wie es z.B. das Portal **willhaben** anbietet ist für eine raschere Bearbeitung der Anfragen von Vorteil!

Wir bitten Sie höflich das Wohnungs **VIDEO** anzusehen (diese zeigt die komplette Wohnung)

und bitten Sie uns danach eine E-Mail zu schreiben, in der Sie kurz bestätigen, dass Sie das **VIDEO** zur Gänze gesehen haben und eine Besichtigung wünschen. Wir rufen Sie danach nach Verfügbarkeit von Besichtigungsterminen an.

Sie suchen eine helle **2-Zimmer-Mietwohnung**, die **fußläufig zur Meidlinger Hauptstraße und nur 1 min fußläufig** von der U Bahn im **12. Bezirk** liegt, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die helle **2 Zimmer-Eckwohnung** mit ca. **41,62 m²** liegt im **2. Lift-Stock** und ist **zur Bonygasse** und zur **Vivenotgasse** orientiert.

Sie verfügt über ein **Schlafzimmer**, eine **offene Wohn-Küche mit neuer Einbauküche**, ein **Badzimmer** mit **Badewanne, Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss (Anschluss der Waschmaschine unter dem Waschbecken)**, ein **separates WC**, ein **Abstellraum mit Steckdose** sowie einen **Vorraum**. Es könnte auf Grund der Steckdose im Abstellraum ein separater Kühlschrank im Abstellraum angeschlossen werden. Im Badezimmer ist Platz für eine Toplader Waschmaschine mit ca. 45 cm Breite.

Die Küche ist mit einem **Induktionsherd**, einem **Backofen**, einer Abwasch, einem **kleinen Geschirrspüler** und einem kleinen **Kühlschrank mit Gefrierfach** ausgestattet. Es sind Innenjalousien bei den Fenstern vorhanden.

Der Lüfter im Badezimmer wird in Kürze eingebaut. Im Badezimmer befindet sich ein glatter Elektroheizkörper auf der Decke.

INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG

- **GESCHOSS:** 2. Stock
- **NEUBAU:** Baujahr cca. 1974
- **BEZIEHBAR:** Ab sofort

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **41,62** m²
- **ZIMMER:** 2 Zimmer: 1 Schlafzimmer (ca. **9,85** m²), 1 Wohnküche (ca. **18** m²)
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis 3 Jahre
- **WANN KANN DER MIETER DEN MIETVETRAG KÜNDIGEN:** Nach 1 Jahr + Kündigungsfrist = 3 Monate (Kündigung im 13. Monat). Kündigung im 13ten Monat + 3 Monate Kündigungsfrist = **16 Monate**
- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung
- **LIFT:** Ja – vom Eingangsbereich zum Lift sind es 2 Stufen
- **BARRIEREFREI:** Nein (im Hauseingangsbereich gibt es 2 Stufen)
- **AUSRICHTUNG:** SO-Ausrichtung
- **KÜCHE:** Ja – ausgestattet mit Kühlschrank mit Gefrierfach, Abwasch, E-Herd (Induktionsherd), Backofen, kleiner Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluft)
- **ABSTELLRAUM:** Ja – mit Steckdose/ bietet Platz für einen zusätzlichen Kühl- und Gefrierschrank
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer, es ist Platz für eine Toplader-Waschmaschine mit ca. 45 cm Breite vorhanden. Das Anschlussventil für die Waschmaschine befindet sich unter dem Waschbecken
- **BADEZIMMER:** Ja – ausgestattet mit einer Badewanne inkl. Spritzschutz aus Glas, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss

- **WC:** Ja – separat
- **HEIZUNG:** Fernwärme
- **BÖDEN:** Laminatboden, Fliesen/Feinsteinzeug
- **FENSTER:** Kunststofffenster
- **KELLERABTEIL:** Nein
- **FAHRRADRAUM:** Ja
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & INFRASTRUKTUR:** Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Geschäfte liegen in ca. 1 Gehminuten entfernten Meidlinger Hauptstraße entfernt. Ein Hofer-Markt liegt ca. 5 Gehminuten, ein Lidl-Markt liegt ca. 4 Gehminuten in der Tivoligasse entfernt.
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die **U6 Niederhofstraße** sowie die **Busse 63A und 10A** liegen ca. 1 Gehminute, die **U4 Meidling Hauptstraße** ca. 9 Gehminuten, die **S-Bahn Meidling** ca. 10 Gehminuten entfernt. Mit dem Bus 10A erreicht man in 3 Stationen (ca. 5 Fahrminuten) die Station Schloss Schönbrunn, mit dem Bus 63A ist das Unfallkrankenhaus Meidling in ca. 6 Fahrminuten schnell erreicht.
- **ERHOLUNGSGEBIETE:** Mit dem **Fahrrad** sind es **ca. 4 Radminuten** oder **17 Gehminuten** oder mit dem **Bus 10A** 5 Fahrminuten zum Naherholungsgebiet **Schloss Schönbrunn (Meidlinger Tor)**. Das **Theresienbad** liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt.
- **HWB:** 136,6 kWh/m²a; **fGEE:** 2,48
- **KLASSE:** D – D

MONATSMIETE WOHNUNG

- **NETTOMIETE:** ca. EUR 673,-
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT WOHNUNG:** ca. EUR 99,55
- **UMSATZSTEUER:** EUR 77,25
- **GESAMT:** EUR 849,81 pro Monat brutto

Zuzüglich: HEIZUNG (Fernwärme) + WARMWASSER + STROM + TV/Internet +
Haushaltsversicherung wie folgt:

- **HEIZKOSTEN** derzeit: ca. EUR 56,52 zzgl. 20% USt pro Monat = ca. **EUR 67,82**
- **WARMWASSERKOSTEN** derzeit: ca. EUR 18,84 zzgl. 10% USt pro Monat = ca. **EUR 20,72**
- **STROMKOSTEN** nach Verbrauch

Die Heizkosten und die Warmwasserkosten werden 1:1 nach Verbrauch an den Mieter weiter verrechnet.

NEBENKOSTEN

- **KAUTION WOHNUNG EUR 2.820,-**
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER**

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 <25m

Apotheke <175m

Klinik <375m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <225m

Universität <500m

Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <200m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <125m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <25m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap