

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Klima und Stellplatz ab
Mitte Juli!**



Objektnummer: 3714

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,62
Gesamtmiete	1.095,40 €
Kaltmiete (netto)	860,52 €
Kaltmiete	985,82 €
Betriebskosten:	105,30 €
USt.:	109,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



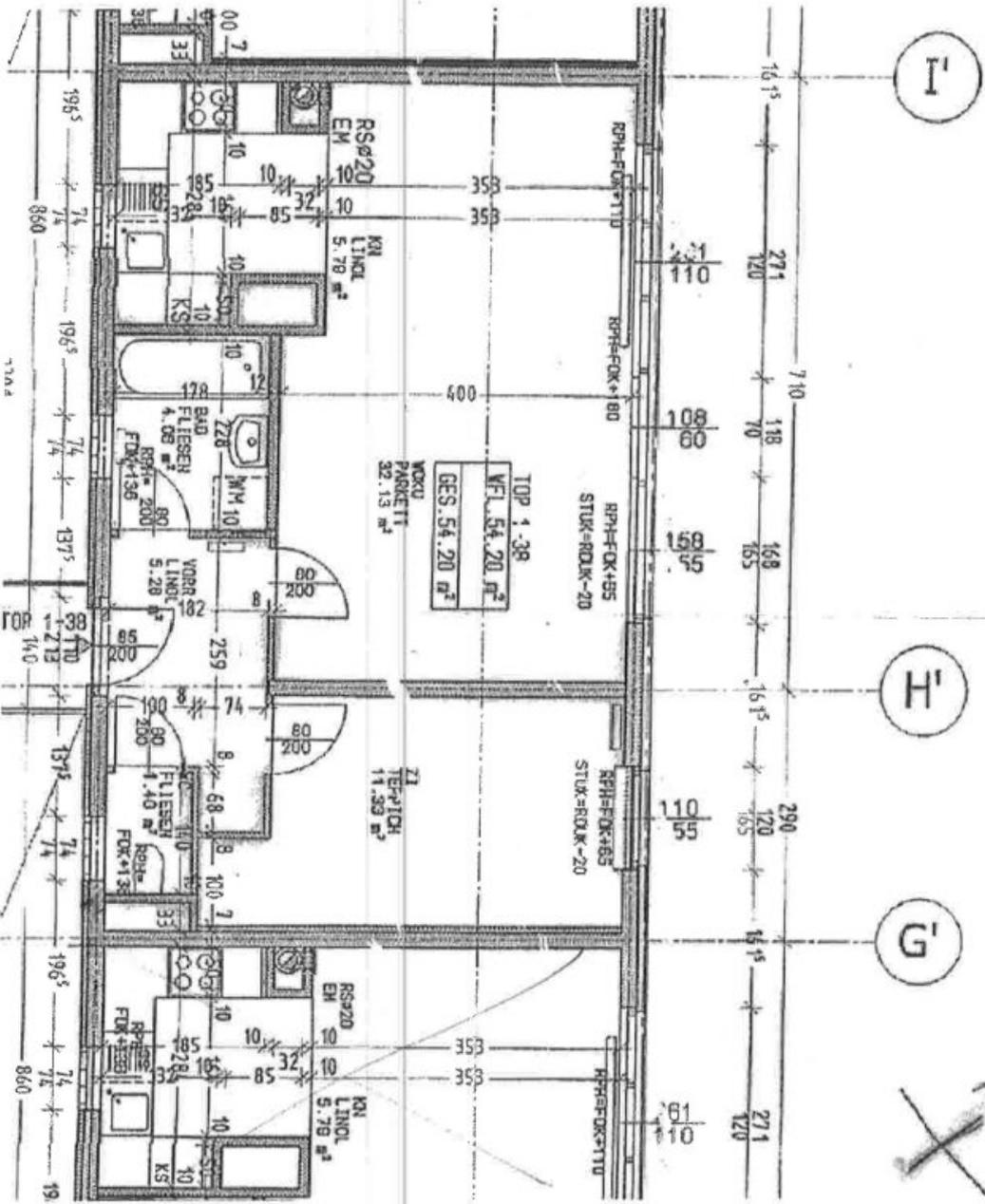
Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE









~~2~~

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung zur Anmietung ab 15.07.20205: hochwertig ausgestattet und ideal geschnitten!

Achtung: Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die Fotos dienen der Veranschaulichung als Einrichtungsbeispiel. Es besteht lediglich die Möglichkeit gewisse Einrichtungsgegenstände und Lampen abzulösen bei Bedarf!

Diese ca. 54,20 m² große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Vom zentral gelegenen Vorzimmer aus sind alle Räume direkt begehbar, was eine klare und praktische Struktur schafft. Gleich links befindet sich ein separates WC.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bildet gemeinsam mit der Wohnküche den Mittelpunkt der Wohnung.

Die Küche ist mit hochwertigen, neuwertigen Geräten ausgestattet – darunter ein Kühlschrank, ein Gefrierschrank, ein Backrohr, ein Cerankochfeld, ein Geschirrspüler sowie eine Dunstabzugshaube.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken und ist – ebenso wie das separate WC – an eine zentrale Abluftanlage angeschlossen.

In der Wohnung finden sich zwei hochwertige Einbauschränke, jeweils im Vorraum und im Schlafzimmer, die zusätzlichen Stauraum bieten und sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen.

Die Böden im Wohn- und Schlafzimmer, in der Küche sowie im Vorraum sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während im Badezimmer und WC pflegeleichte Fliesen verlegt wurden.

Eine Klimaanlage ist auch vorhanden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und moderner Ausstattung – perfekt für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und durchdachten Zuhause sind.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein eigener Stellplatz in der hauseigenen

Tiefgarage, der im Angebot inkludiert ist.

Im der Anlage haben Sie auch die Möglichkeit Ihre Fahrräder oder Kinderwägen im Kiwa / Fahrradraum abzustellen und die Waschküche, Hobbyraum und den Innenhof zu benützen.

Ihr Auto parken Sie sicher und bequem in der hauseigenen Garage.

Lage:

Die Lage der Wohnung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Neben mehreren Supermärkten ist auch die belebte Fußgängerzone der Meidlinger Hauptstraße rasch erreichbar und lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Die Wiener Innenstadt mit ihrem umfangreichen kulturellen Angebot befindet sich nur rund 3 Kilometer entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: In nur etwa 200 Metern Entfernung befindet sich die Straßenbahnstation „Marx-Meidlinger Straße“ der Linie 62. Die Station „Meidling/Philadelphiabrücke“ mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 sowie die Schnellbahnlinien S1, S2 und S3 ist rund 700 Meter entfernt. Alternativ ist die U6-Station „Niederhofstraße“ in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Auch die Station „Eichenstraße“, die neben den Linien 6, 18 und 62 auch von der Badner Bahn bedient wird, ist in nur fünf Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Anbindung an das Individualverkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut: Der Margaretengürtel liegt rund 400 Meter entfernt und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie der Wiener Stadtausfahrt.

Konditionen:

Gesamtmiete inkl. BK, Lift und Garagenstellplatz: € 1.080,--

Fernwärme und Strom sind nicht inklusive und werden auf den Mieter umgeschrieben.

Eine Haushaltsversicherung ist streng empfohlen;

Vermietet wird auf 4 Jahre ab 15.07.2025;

Kündigungsverzicht: 12 Monate; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kaution: 3 Monatsmieten // Mietvertragserstellungskosten: € 240,--

Kontakt:

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa** unter:

[+43 / 664 / 404 15 47](tel:+436644041547) oder per **E-Mail**: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap