

**Helle 2-Zimmerwohnung mit idealer Anbindung – Nähe U6
Niederhofstraße & Meidlinger Hauptstraße | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23871

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Gesamtmiete	800,00 €
Kaltmiete (netto)	679,38 €
Kaltmiete	789,03 €
Betriebskosten:	109,65 €
USt.:	10,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

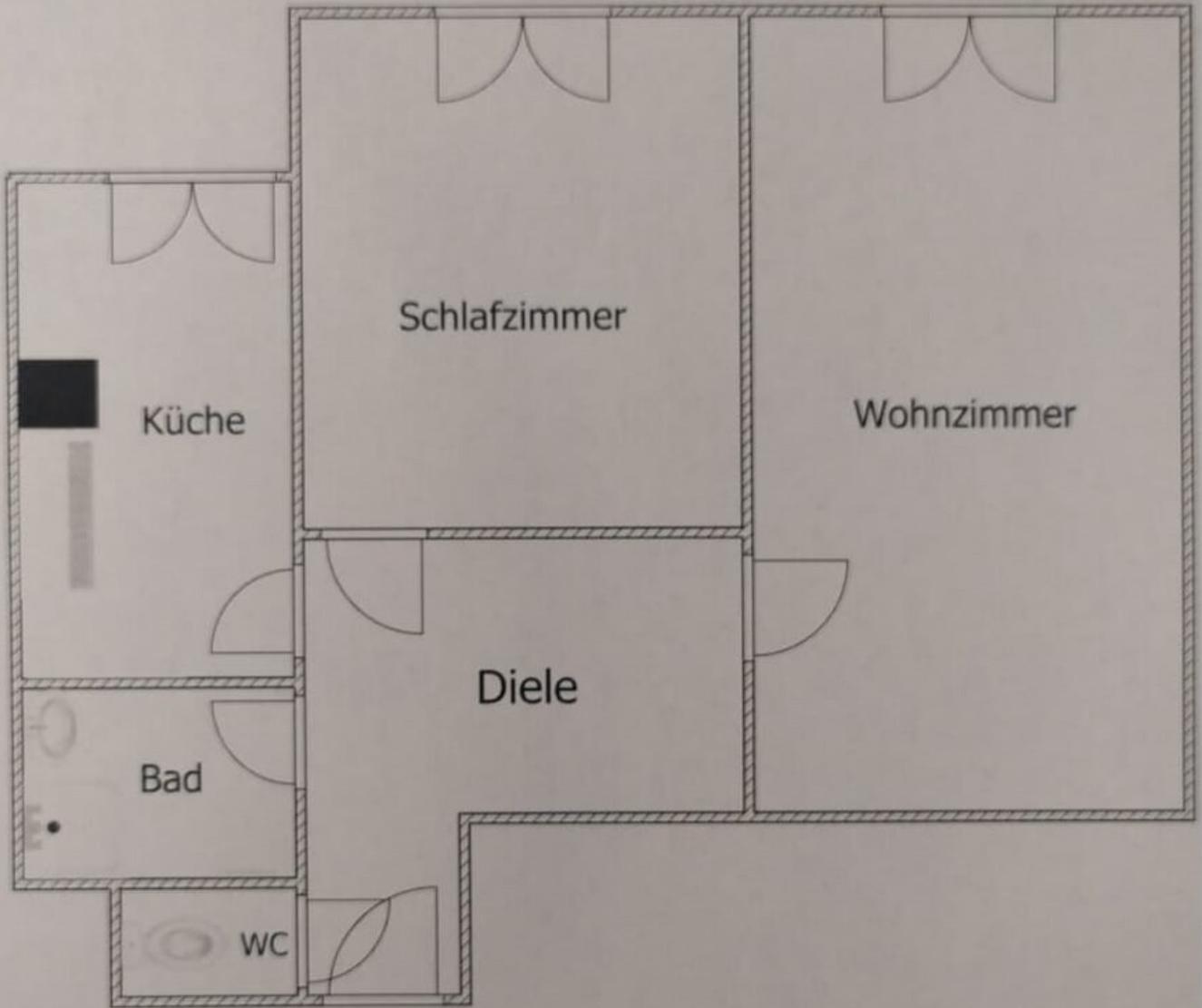
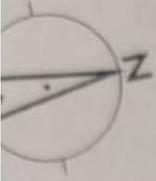
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8











Objektbeschreibung

Diese sehr helle und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Lift-Hauses (Baujahr 1964) in Meidling. Mit einer Wohnfläche von rund 54 m² überzeugt sie durch ihre zentrale Begehbarkeit, eine angenehme Raumaufteilung und die ruhige, südseitige Ausrichtung.

Der Grundriss ist klar strukturiert:

- Über die **Diele** sind alle Räume getrennt begehbar.
- Das **Wohnzimmer** (ca. 20 m²) ist großzügig geschnitten und lichtdurchflutet.
- Das **Schlafzimmer** (ca. 13 m²) bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Schrank.
- Die **Küche** ist separat angelegt, mit Fenster in die Rauchgasse und ausgestattet mit Einbauküche, Gasherd und Platz für einen Frühstückstisch.
- Das **Badezimmer** ist verfliest und verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken.
- Das **WC** ist separat angelegt.

Die Wohnung wurde mit einem neuen Holzboden sowie hochwertigen Kunststofffenstern ausgestattet. Ein geräumiges Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Ausstattung

- Einbauküche mit Gasherd, Backofen und Geschirrspüler
- Bad mit Dusche, separates WC
- Holzböden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Personenaufzug im Haus
- Großzügiges Kellerabteil

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 54 m²
- Zimmer: 2
- Stockwerk: 1. Obergeschoss
- Befristung: 5 Jahre
- Bezug: nach Vereinbarung
- **Gesamtmiete: € 800,00**
- **Kaution: € 2.550,00**
- Heizwärmebedarf (HWB): Klasse D
- Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): Klasse E

Lage

Die Wohnung punktet durch ihre **hervorragende, zentrale Lage** in unmittelbarer Nähe zur **Meidlinger Hauptstraße**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Dienstleister befinden sich in Gehweite.

Besonders hervorzuheben ist die **exzellente öffentliche Anbindung**:

- Die **U6-Station Niederhofstraße** ist in nur **5 Gehminuten** erreichbar.
- Der **Bahnhof Meidling** mit Schnellbahn- und Fernverkehrszügen liegt in etwa **10 Minuten Fußweg**.
- Diverse Straßenbahn- und Buslinien sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch infrastrukturell ist die Lage bestens versorgt: eine Postfiliale, mehrere Supermärkte sowie der beliebte **Meidlinger Markt** mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit vereint diese Wohnung **ruhiges Wohnen** in der Rauchgasse mit allen Vorteilen einer **zentralen Stadtlage**.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre

Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap