

**Unbefristet: Lichtdurchflutete Loftwohnung mit Terrasse -  
Nähe U6 Niederhofstrasse**



**Objektnummer: 5998/575**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	169,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 11,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.990,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.336,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.930,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	493,87 €
<b>USt.:</b>	59,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778











## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt im Dachgeschoß (mit Aufzug) eines modernen Hauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca.167m<sup>2</sup> und einer schönen hofseitig gelegenen Terrasse mit ca.19m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung und Ausstattung

- großer loftartiger Wohnraum (ca. 96,44m<sup>2</sup>) mit Küchennische und Zugang auf die Terrasse
- 2 große Zimmer (ca.22m<sup>2</sup> und 21m<sup>2</sup>)
- 1 Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Die Wohnung verfügt über einen Estrichboden und eine komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten.

**Parkplätze:** Es besteht die Möglichkeit im Hof Parkplätze anzumieten (Bruttomiete €110,00)

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt ruhig und zentral, in unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße und dem Meidlinger Markt. Hier werden Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe, U-Bahnstation, Buslinien, Bahnhof, Ärzte, Schulen und Kindergärten geboten.

### Öffentliche Anbindung

- Autobus: 8A, 9A, 59A, 62A
- U Bahn: U6 "Station Niederhofstrasse" ( 2 Minuten entfernt)

- Schnellbahn "Station Meidling"

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 <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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap