

# HOCHWERTIGE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE BADNER BAHN MARX-MEIDLINGER-STRASSE



Wohnküche (W)

Objektnummer: 120927

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

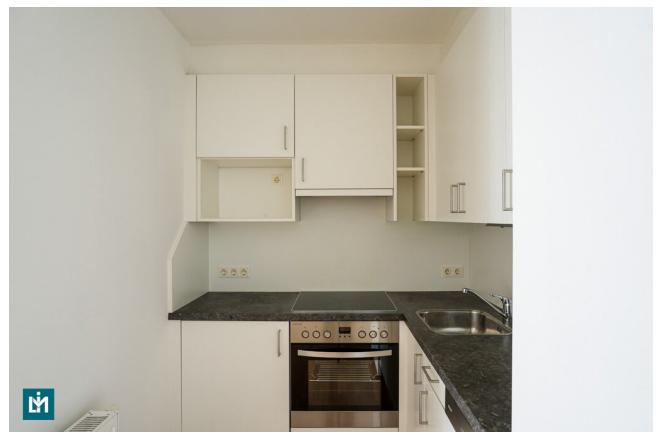
## Zahlen, Daten, Fakten

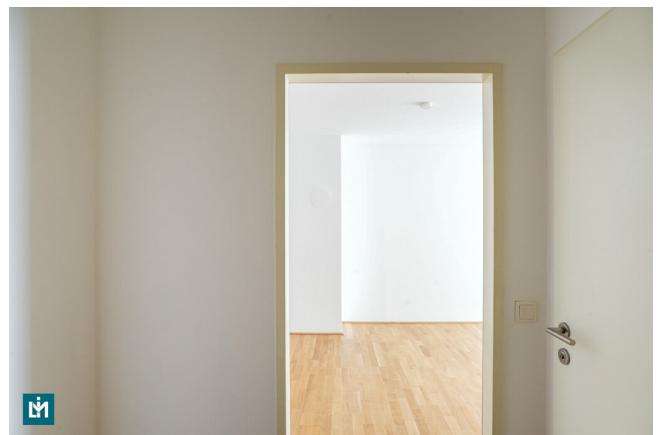
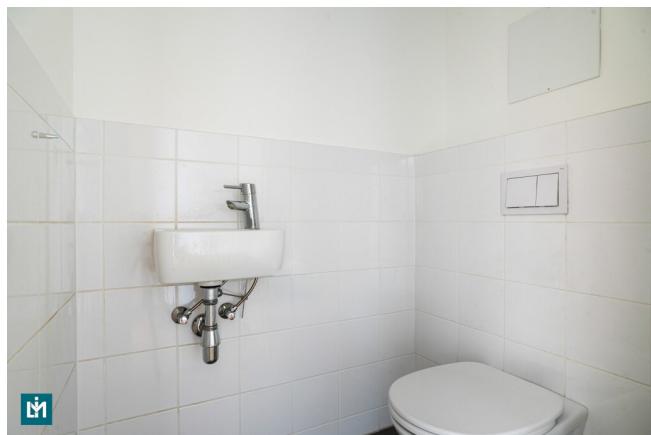
Adresse	Koflergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	775,66 €
Kaltmiete	932,88 €
Betriebskosten:	143,22 €
USt.:	17,12 €
Provisionsangabe:	

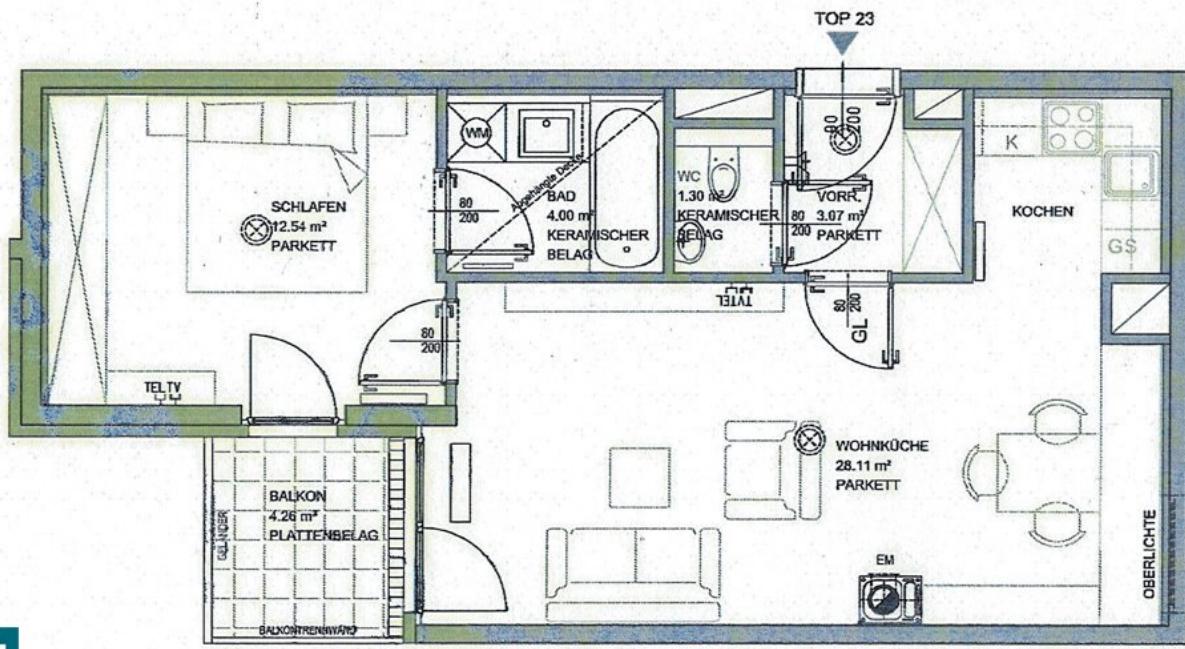
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 49m<sup>2</sup>** große **2 - Zimmer Wohnung mit Balkon (ca.4m<sup>2</sup>) und Garagenstellplatz (optional)**, in sehr guter Lage des **12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling)**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung sowie einen Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof, ideal für entspanntes Wohnen abseits des städtischen Trubels.

Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock**, in absoluter Ruhelage und ist **westlich** als auch **südlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist teilweise **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnküche mit Balkonzugang (ca.28m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Balkon- und Badezimmerzugang (ca.13m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne, Sprossenheizung und Waschmaschinenanschluss

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein **eigenes Kellerabteil (ca.1m<sup>2</sup>)** stehen ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von **PMV Immobilien Management**. Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen aktuell bei. **€ 82,35,-** monatlich. Des Weiteren gäbe es die Möglichkeit, optional einen **Garagenstellplatz** anzumieten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf **€ 79,00,- (Brutto)** monatlich.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen, beliebten Wohngebiet. Die Lage verbindet urbanes Leben mit angenehmer Wohnruhe. Grünflächen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenso gut erreichbar wie Einkaufsstraßen. Meidling zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und stetig steigende Wohnqualität aus.

Die ausgezeichnete Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und kleinere Nahversorger, die den urbanen Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Zusätzlich ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn 62**, Station Marx-Meidlinger-Straße (Oper, Karlsplatz-Lainz, Wolkersbergenstraße), **12A**, Station Embelgasse (Schmelz, Gablenzgasse-Eichenstraße), **59A**, Station Arbeitergasse, Gürtel (Oper, Karlsplatz-Bhf. Meidling), **Straßenbahn 6**, Station Arbeitergasse, Gürtel (Burggasse, Stadthalle-Geiereckstraße), **Straßenbahn 18**, Station Arbeitergasse, Gürtel (Burggasse, Stadthalle-St. Marx), **63A**, Station Flurschützstraße, Längenfeldgasse (Gesundheitszentrum Süd-Am Rosenhügel), **U4**, Station Margaretengürtel (Hütteldorf-Heiligenstadt).

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE  
TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT  
ZUR VERFÜGUNG.**

*Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap