

**Nähe Meidlinger Hauptstr. - U6 - 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche**



**Objektnummer: 16778**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,13
Gesamtmiete	880,00 €
Kaltmiete (netto)	658,27 €
Kaltmiete	800,00 €
Betriebskosten:	141,73 €
USt.:	80,00 €

## Ihr Ansprechpartner

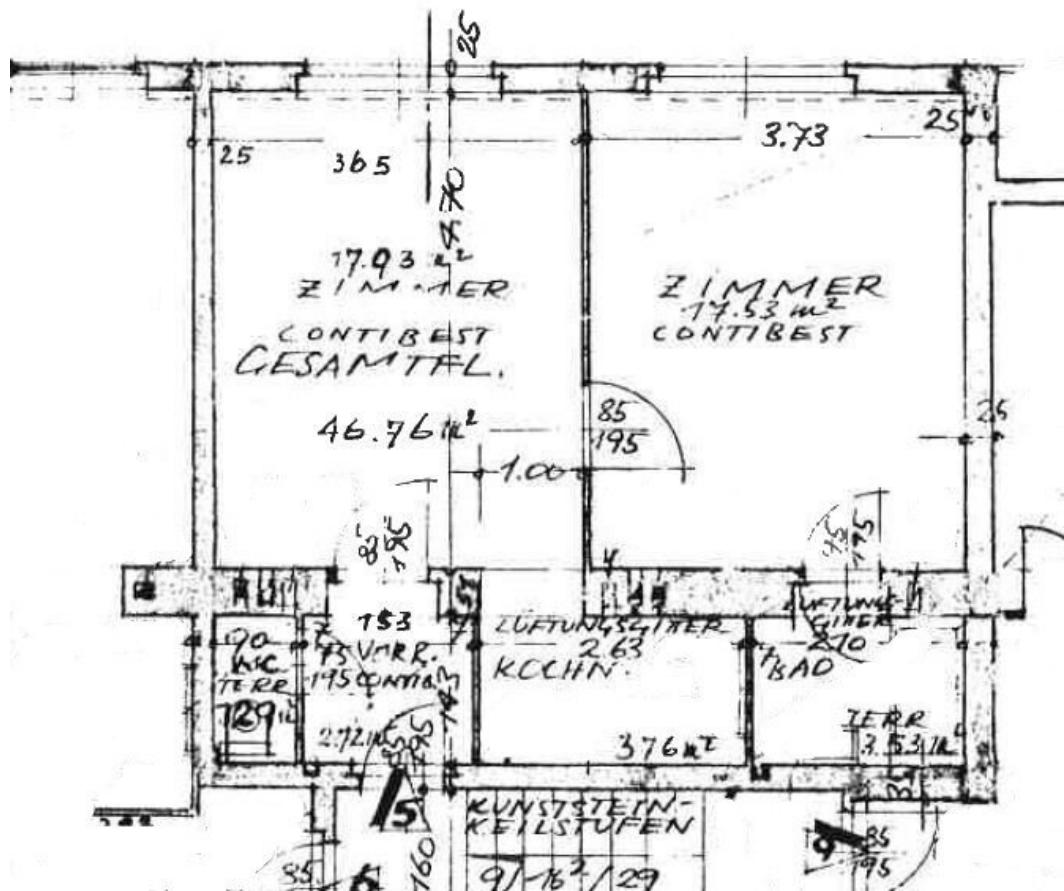


**Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin**

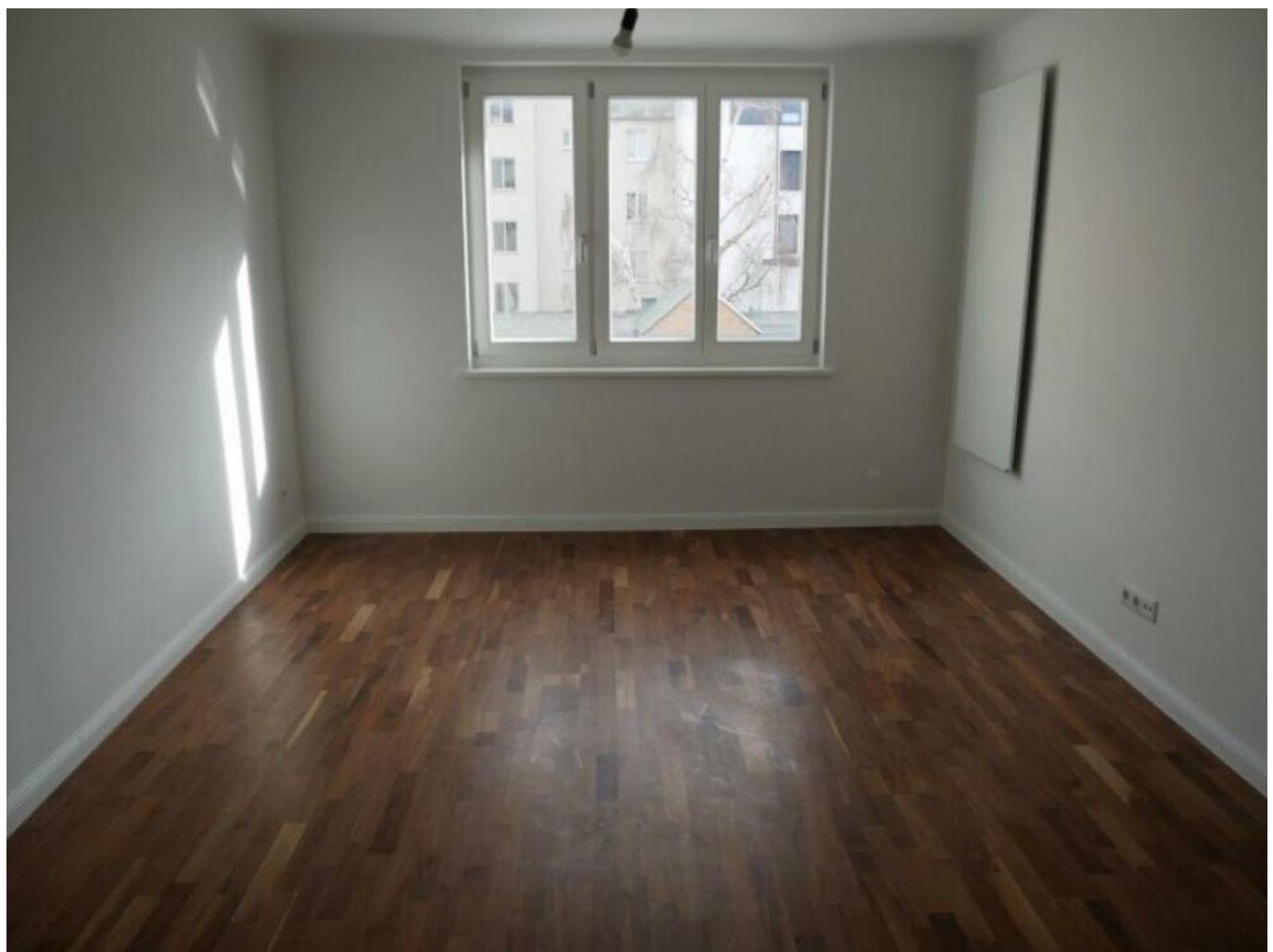
Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c  
1010 Wien

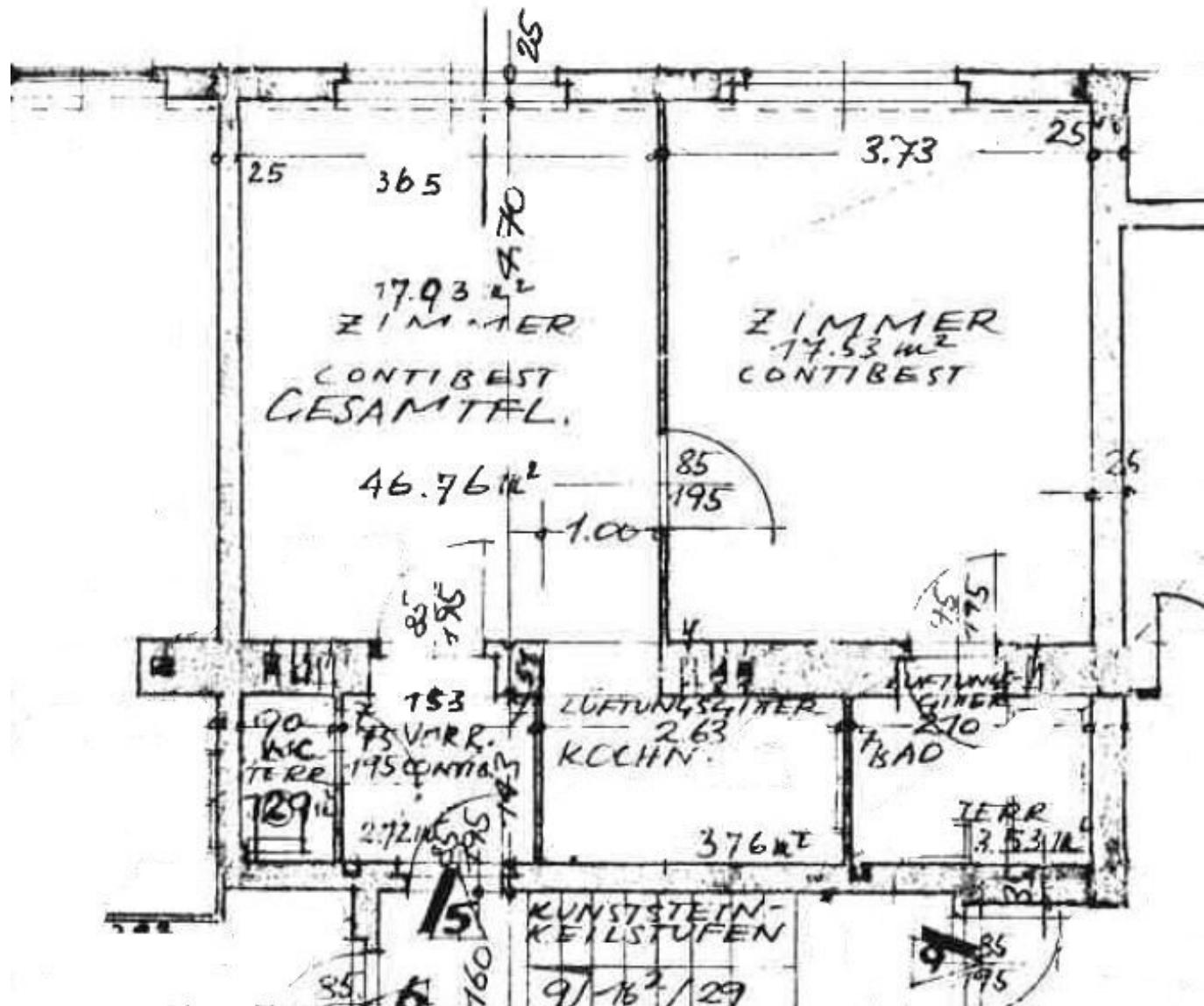
T +4315321256  
H +4369916168552

Gerne stel  
Verfügung









## Objektbeschreibung

### Schöne Wohnung in U - Bahnnähe - hofseitig, Haus ist saniert!

Helle 47 m<sup>2</sup> große Wohnung mit extra Küche im 12. Bezirk befristet auf 5 Jahre ab 1.4.2026 zu vermieten. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer einer extra Küche einem Bad und einem WC. Die beiden Zimmer sind **nicht** getrennt begehbar! Die Wohnung wurde 2021 hochwertig saniert. Im Zuge einer Tewosan - Sanierung 2017 wurden die Fenster erneuert und eine Wärmedämmung am Haus angebracht. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines sehr ordentlichen Hauses.

Die Bruttogesamtmiere beläuft sich auf 880,- Euro monatlich. Befristung auf 5 Jahre.

Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur kann als bestens bezeichnet werden. Die nahe Umgebung bietet eine gute Nahversorgung. Die U-Bahnstation Niederhofstraße der Linie U6 ist in 3 Gehminuten entfernt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der aktuell gültigen Immobilienmaklerverordnung (IMV 1996) festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Weiters möchten wir festhalten, dass zur Verkäuferin ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap