

## Helle 2-Zimmer Wohnung - Nähe Bahnhof Wien Meidling



**Objektnummer: 1834/117**

**Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	64,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	589,06 €
<b>Kaltmiete</b>	818,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,12 €
<b>USt.:</b>	81,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Müllner**

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.  
Köstlergasse 7/2  
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine äußerst gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> in attraktiver Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks, Meidling.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung, die hervorragenden Lichtverhältnisse sowie ihren sehr gepflegten Gesamtzustand. Durch die Kombination aus hellen Wandflächen, modernem Bodenbelag und großzügigen Fensterflächen entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich, der durch seine offene Wirkung und die gute Belichtung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und das Herzstück der Wohnung darstellt.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Zentral gelegen, mit Zugang zu allen Räumen
- **Großzügiger Wohnbereich:** Heller und offen gestalteter Wohnraum mit viel Platz für Wohn- und Essbereich
- **Angrenzender Küchenbereich:** Alle Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden! Abgeltung für Herd und Abwäsche beträgt von unserer Seite aus 800€.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, mit Ausblick ins Grüne
- **Badezimmer:** Gefliest, mit Badewanne
- **WC:** Separat begehbar

### Ausstattung:

- Neue Fenster – sehr gute Schalldämmung
- Neu verlegter Boden
- Steckdosen in allen Räumen



- Gepflegter und sofort bezugsfertiger Zustand
- Badezimmer mit Badewanne

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der Bendlgasse im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, einer beliebten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Wien Meidling ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet optimale Verbindungen innerhalb Wiens sowie überregional. Auch die Wiener Innenstadt ist bequem und rasch erreichbar, wodurch die Lage besonders attraktiv für Berufstätige ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap