

# **Gartenwohnung! Moderne Zwei-Zimmer Wohnung zu vermieten!**



Wohnküche

**Objektnummer: 5592**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.094,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	821,00 €
<b>Kaltmiete</b>	970,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,59 €
<b>Heizkosten:</b>	95,68 €
<b>USt.:</b>	28,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

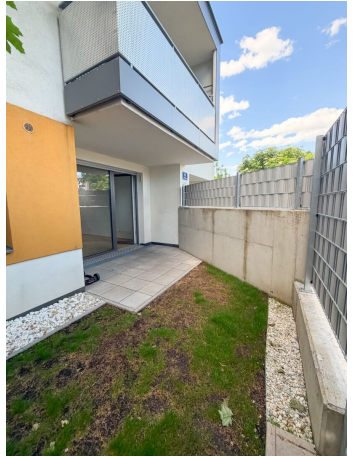
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

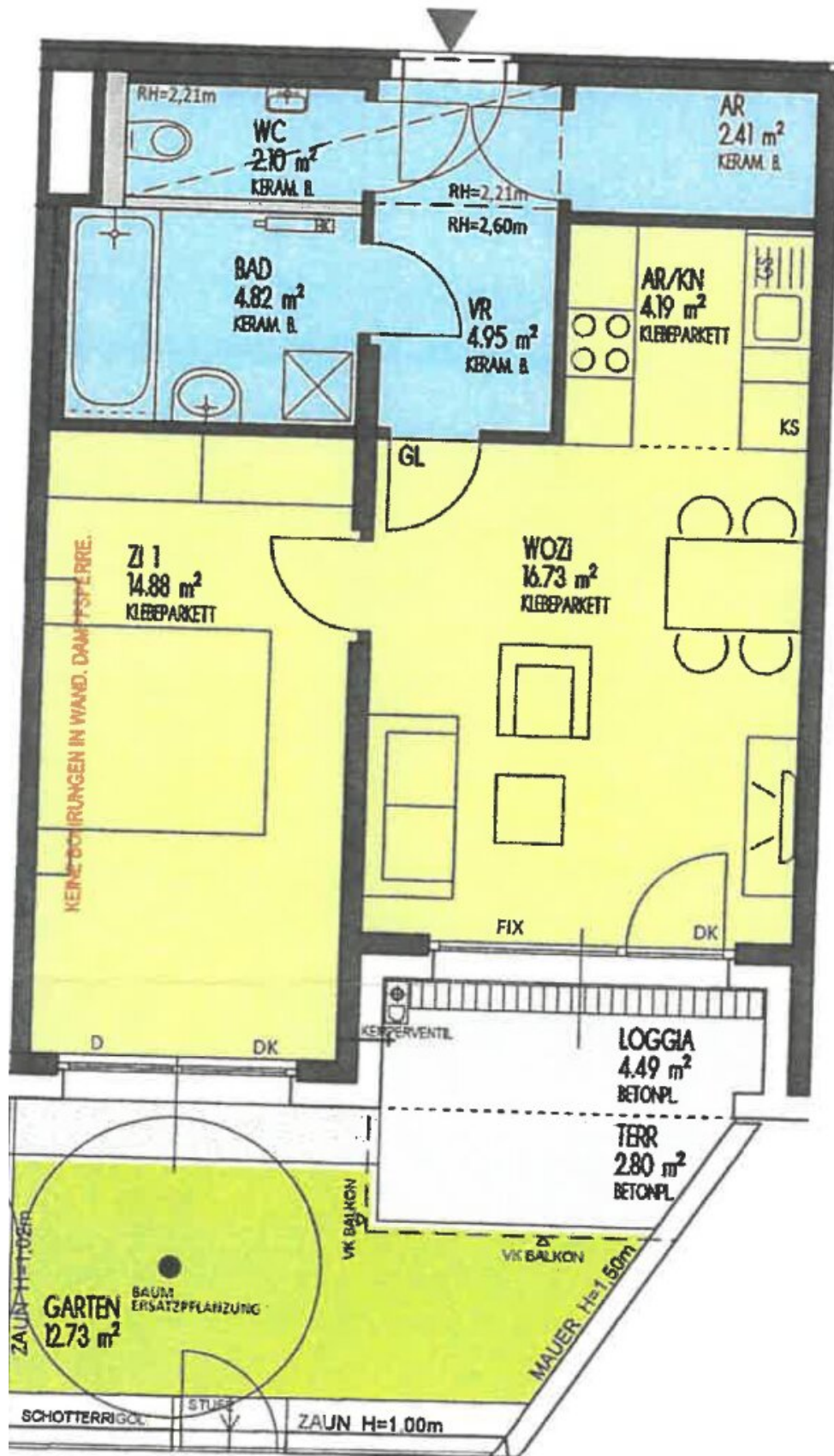












# Objektbeschreibung

## Mietwohnung mit Garten in 1110 Wien

Zur Vermietung gelangt eine moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 12 m<sup>2</sup> großem Garten in Wien Simmering, gelegen in der Meidlgasse 61. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2018 errichteten Mehrparteienhaus und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

## Objektdaten

- Adresse: Meidlgasse 61, 1110 Wien
- Bezirk: Simmering
- Baujahr: 2018
- Zimmer: 2
- Gartenfläche: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- Heizung: Wärmepumpe / Deckenheizung
- Kühlung: automatische Kühlung über Heizungsanlage

## **Raumaufteilung**

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Eingangsbereich
- ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten
- ca. 15 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 2,5 m<sup>2</sup> großer Abstellraum

## **Ausstattung**

Die Wohnung ist mit einer neuwertigen Einbauküche samt Markengeräten ausgestattet. Die Wohnräume verfügen über hochwertige Parkettböden, die Nassräume sowie der Küchenbereich sind mit Fliesen ausgestattet.

Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzlich sind sämtliche Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung wurde soeben frisch ausgemalt, zudem wurde der Parkettboden geschliffen und neu versiegelt.

Die Beheizung erfolgt mittels moderner Wärmepumpe über eine Deckenheizung. In den Sommermonaten wird die Wohnung automatisch über die Heizungsanlage gekühlt und bietet dadurch ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein ca. 2,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil wird mitvermietet.

## Kosten & Befristung

- **Mietdauer:** 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)
- **Mietzins inkl. BK & USt:** € 985,55
- **Heiz- und Warmwasserkosten inkl USt (akonto):** € 109,11
- **Gesamtmiete (warm):** € 1.094,66
- **Kaution:** € 3.500

Eine **verpflichtende Haushaltsversicherung** ist vorgeschrieben, sowie ein **aufrechtes Dienstverhältnis** wird vorausgesetzt.

## Lage & Infrastruktur

Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Postfiliale
- Gastronomiebetriebe
- weitere Nahversorger

Nur wenige Meter von der Wohnhausanlage entfernt befindet sich eine Autobushaltestelle.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Folgende öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Autobuslinie 73 A
  
- Autobuslinie N 71

## Besichtigung & Kontakt

Für einen Besichtigungstermin bitten wir ausdrücklich um Voranmeldung per E-Mail an [mieten@immobilienquartier.at](mailto:mieten@immobilienquartier.at) oder Anfrage.

Bitte geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, eine Kontaktnummer sowie Ihre aktuelle Anschrift an. Gerne ersuchen wir Sie außerdem, uns vorab aussagekräftige Detailinformationen zu Ihrer Person zu übermitteln und/oder Ihr vollständiges Mietprofil für uns freizuschalten.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Reihenfolge der Vormerkliste. Massenbesichtigungstermine finden nicht statt.

Ihre personenbezogenen Daten werden streng vertraulich und gemäß den Bestimmungen des geltenden Datenschutzgesetzes behandelt.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap