

Viel Platz zum Wohlfühlen – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Meidling



Objektnummer: 1837/111

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,55 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.362,20 €
Kaltmiete	1.577,47 €
Betriebskosten:	154,81 €
USt.:	21,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

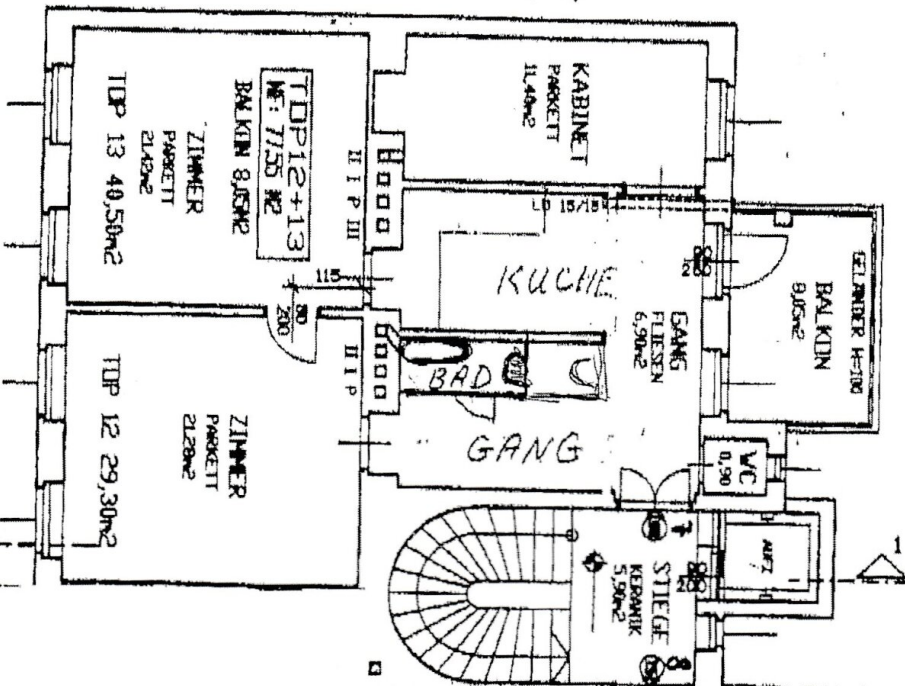












3. STOCK

Objektbeschreibung

Balkon, Grünblick und viel Platz – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 12. Bezirk

English Version below

Im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie diese gepflegte **3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 77,55 m² Wohnfläche**. Helle Räume, eine angenehme Raumaufteilung und ein Balkon mit Blick ins Grüne schaffen ein schönes Zuhause für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock mit Lift** und verfügt über **3 Helle Zimmer** mit Parkettböden, **eine separate Küche**, sowie ein Schönes Badezimmer mit Badewanne.

HIGHLIGHTS:

- **3 helle und vielseitig nutzbare Zimmer**
- Balkon mit schönem Grünblick
- **3. Stock mit Personenaufzug**
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Angenehmes Wohnen mit durchdachtem Grundriss

Die drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder ein Kinderzimmer. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die Parkettböden eine warme Wohnatmosphäre schaffen.

Der **hofseitige Balkon** ist ein besonderer Rückzugsort und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

HARD FACTS:

Monatliche Gesamtbelastung: € 1.599,—

Heizkosten und Strom sind nicht inkludiert.

Hauptmietzins: € 1.362,20

Betriebskosten inkl. USt.: € 170,29

Liftkosten inkl. USt.: € 66,51

Wohnfläche: ca. 77,55 m² + 8,85 m² Balkon

Zimmer: 3

Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Balkon: JA

Einbauküche: JA

Heizung: Gas-Etagenheizung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch eine **sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**. Die Haltestelle **Rosasgasse der Buslinie 63A** befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Der 63A bringt Sie rasch zur **U4-Station Meidling Hauptstraße**, die alternativ auch in etwa sechs Gehminuten erreichbar ist.

Mit der **U4** bestehen direkte Verbindungen unter anderem nach **Schönbrunn, Hietzing, zum Karlsplatz, nach Landstraße, zum Schwedenplatz und nach Heiligenstadt**. Bei der Station Meidling Hauptstraße stehen zusätzlich die Buslinien **7A, 9A und 10A** sowie die Nachtbuslinie **N60** zur Verfügung.

Auch der **Bahnhof Wien Meidling** mit Anschluss an die **U6, S-Bahn sowie Regional- und Fernverkehrszüge** ist gut erreichbar. Dadurch gelangen Sie sowohl schnell ins Wiener Stadtzentrum als auch bequem in andere Bezirke und ins Wiener Umland. Die nahe Meidlinger Hauptstraße und Schönbrunn ergänzen die Lage durch zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**.

PROVISIONSFREI

ENGLISH VERSION

Balcony, Views of Greenery and Plenty of Space – Well-Maintained 3-Room Apartment in Vienna's 12th District

This well-maintained **3-room rental apartment** is located in Vienna's popular **12th district** and offers approximately **77.55 m² of living space**. Bright rooms, a pleasant layout and a **balcony overlooking greenery** create an attractive home for couples, small families or anyone requiring additional space.

The apartment is situated on the **third floor of a building with a lift** and comprises **three bright rooms with parquet flooring**, a separate kitchen and an attractive bathroom with a bathtub.

HIGHLIGHTS:

- **Three bright and versatile rooms**
- **Balcony with pleasant views of greenery**
- **Third floor with passenger lift**
- **Excellent infrastructure and public transport connections**

Comfortable Living with a Well-Designed Layout

The three rooms provide ample space for living, sleeping, working from home or creating a children's room. Large windows allow plenty of natural light to enter, while the parquet flooring creates a warm and welcoming atmosphere.

The **quiet courtyard-facing balcony** is a particularly pleasant retreat and provides the perfect setting for relaxing outdoors.

HARD FACTS:

Total monthly rent: €1,599

Heating and electricity costs are not included.

Base rent: €1,362.20

Operating costs incl. VAT: €170.29

Lift costs incl. VAT: €66.51

Living space: approx. 77.55 m² + **8.85 m² balcony**

Rooms: 3

Floor: Third floor with lift

Balcony: YES

Fitted kitchen: YES

Heating: Individual gas heating

Location:

The apartment benefits from **excellent public transport connections**. The **Rosasgasse bus stop served by line 63A** is located only a few steps away. Bus line 63A provides quick access to the **U4 underground station Meidling Hauptstraße**, which can also be reached on foot in approximately six minutes.

The U4 provides direct connections to **Schönbrunn, Hietzing, Karlsplatz, Landstraße, Schwedenplatz and Heiligenstadt**. At Meidling Hauptstraße, the additional bus lines **7A, 9A and 10A**, as well as the **N60 night bus**, are also available.

Wien Meidling railway station, with connections to the **U6, S-Bahn, regional and long-distance trains**, is also within easy reach. This provides fast access to Vienna's city centre, other districts and the surrounding Vienna region.

The nearby **Meidlinger Hauptstraße shopping street and Schönbrunn** further enhance the location with a wide range of shopping, leisure and recreational opportunities.

Mr Lucas Taufer will be pleased to answer any questions and arrange a personal viewing. He can be reached at **0664 3585085**.

NO COMMISSION

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap