

MODERNE 2 - ZIMMER - WOHNUNG / NÄHE BAHNHOF MEIDLING



Wohnzimmer (W)

Objektnummer: 120963

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

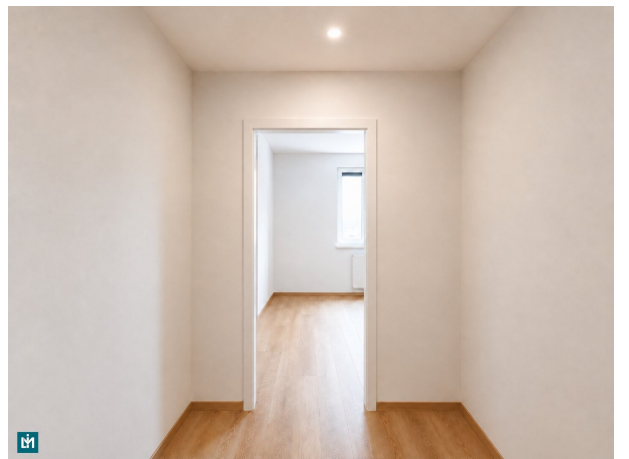
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gatterholzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Nutzfläche:	57,00 m ²
Gesamtfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	688,95 €
Kaltmiete	862,72 €
Betriebskosten:	173,77 €
USt.:	86,28 €
Provisionsangabe:	

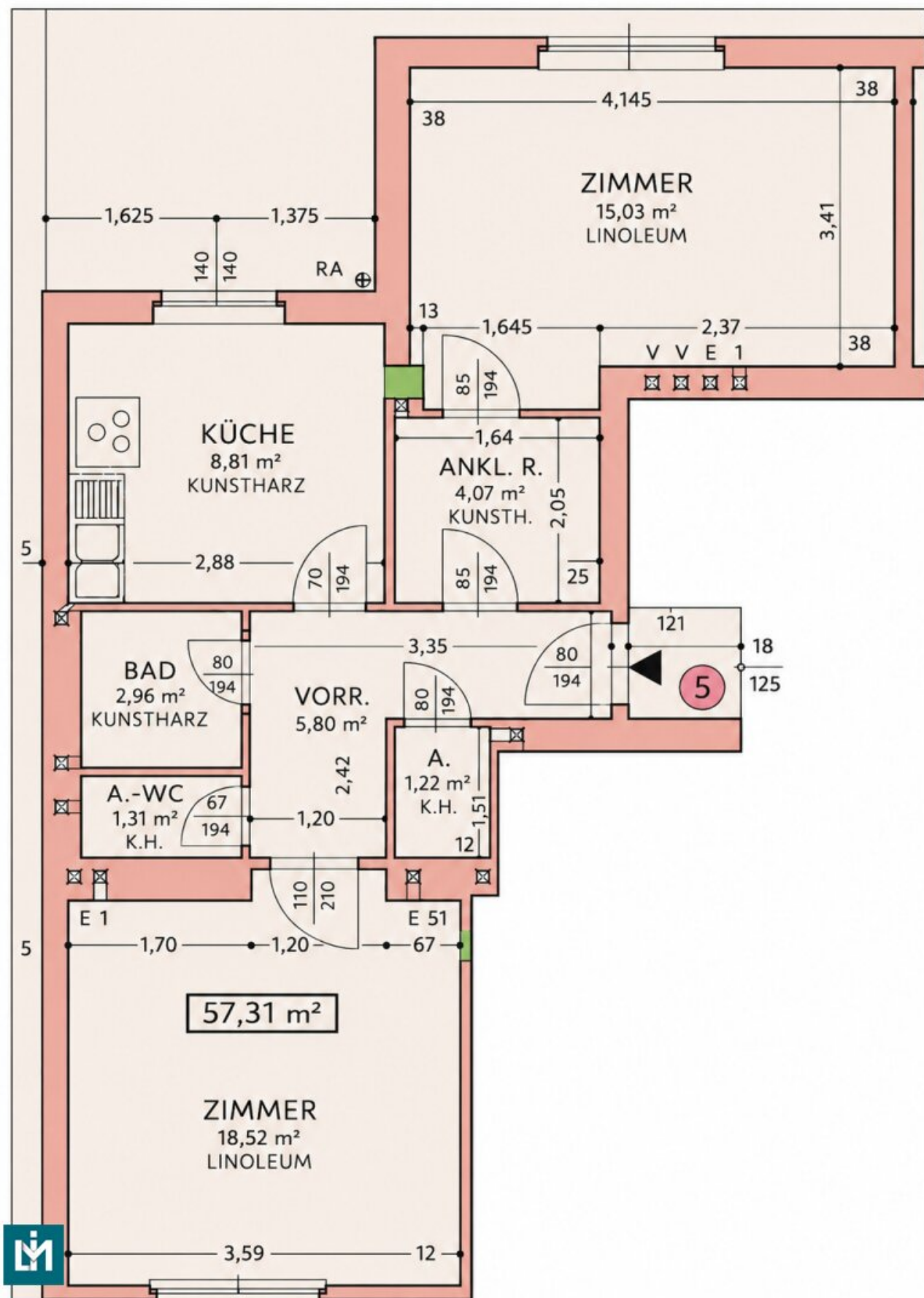
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 57m² große 2 - Zimmer - Wohnung**, in **guter Lage** des **12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling)**.

Die Wohnung bietet ein modernes Wohnambiente. Dank der **zentralen Ruhelage** eignet sich die Liegenschaft ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Das Objekt befindet sich im **1. Liftstock**, ist **ostseitig (Hofseite)** sowie **westseitig (Straßenseite)** ausgerichtet, **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleideraum (ca. 19m²) O
- Küche mit Waschmaschinenanschluss O
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Sprossenheizung
- Separates WC
- Wohnzimmer (ca. 19m²) W
- Abstellraum

Die hochwertige Küche ist mit sämtlichen Geräten (**neu**) ausgestattet. Ein eigens **Kellerabteil mit ca. 3m²**, ein **Fahrradraum** als auch eine **Waschküche** stehen ebenso zur Verfügung. 2022 wurde die Elektrik und die Therme erneuert. Die Raumhöhe beträgt **2,54m**.

Die Lage verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Schlosspark Schönbrunn bietet in der näheren Umgebung großzügige Grünflächen sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Laufen und Erholen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich im Umfeld.

Die Meidlinger Hauptstraße und der beliebte Meidlinger Markt ergänzen das vielseitige Angebot des Bezirks. Des Weiteren ist sowohl das Schönbrunner Bad als auch das Theresienbad fußläufig erreichbar.

Zusätzlich ist die öffentliche Verkehrsanbindung sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **9A**, Station Gatterholzgasse (Meidling Hauptstraße-Bhf. Meidling), **63A**, Station Pohlsgasse (Gesundheitszentrum Süd-Am Rosenhügel), **7A**, Station Ruckergasse (Meidling Hauptstraße-Reumannplatz), **8A**, Station Gatterhölzl (Bhf. Meidling, Eichenstraße-Küniglberg, ORF Zentrum), **U6**, Station Niederhofstraße (Floridsdorf-Siebenhirten), **U4**, Station Meidling Hauptstraße (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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap