

**++NEU++ Stilvolle 2-Zimmer Neubauwohnung mit Loggia
in TOP-Lage**



Objektnummer: 63741

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	893,71 €
Kaltmiete	990,91 €
Betriebskosten:	97,20 €
USt.:	99,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien









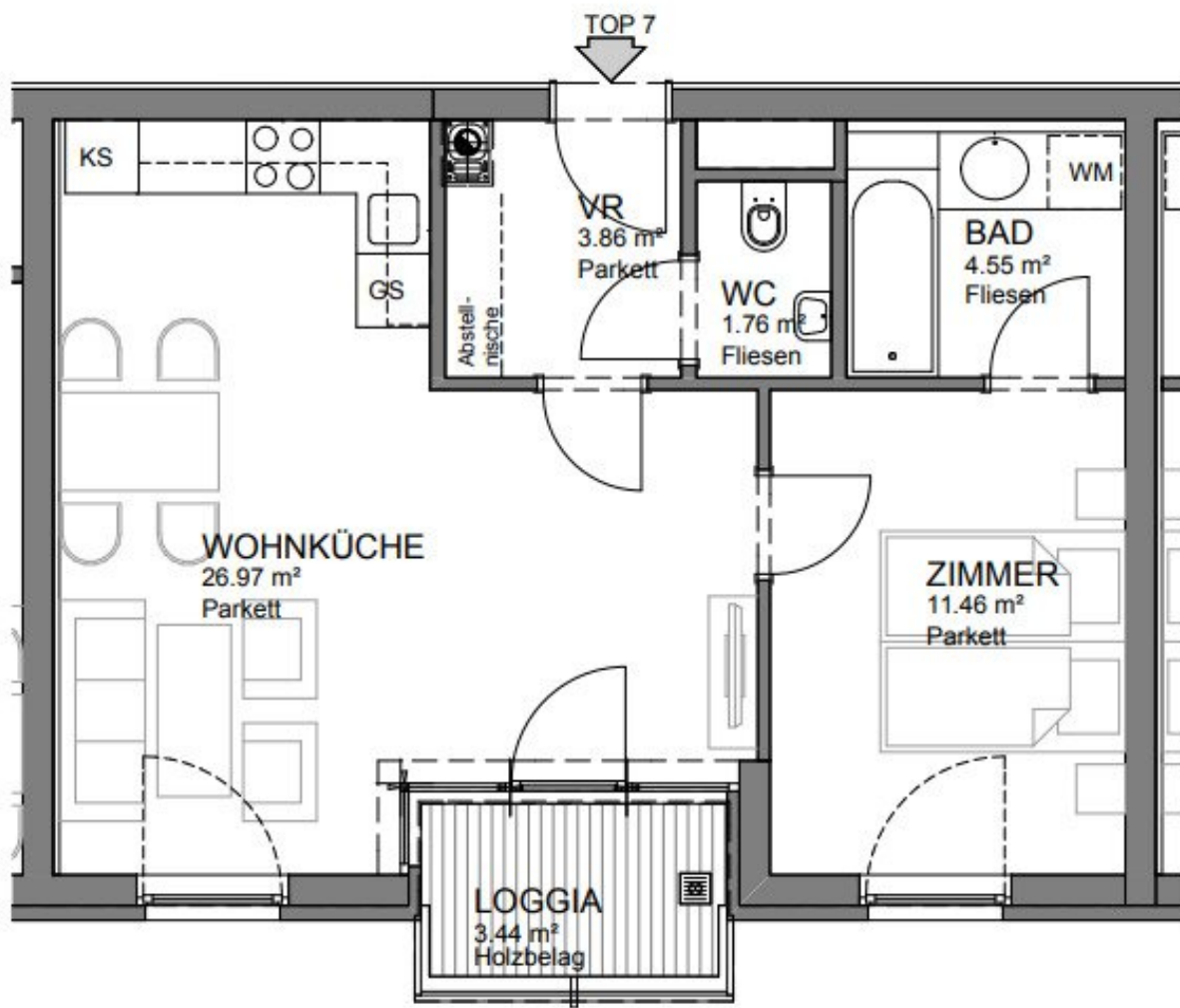






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **49 m²** große **2-Zimmer Neubauwohnung** mit **südseitiger Loggia** in sehr guter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

HINWEIS: die Wohnung ist noch bewohnt und voraussichtlich erst ab **DEZEMBER 26** verfügbar. Besichtigungstermine sind, nach Absprache, davor möglich!

*****ZUR RASCHEREN VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

sehr guter Grundriss!

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Loggia

(siehe Plan und Beispielfotos einer anderen, sehr ähnlichen Wohnung im selben Haus)

Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern dieser Wohnung wurde ein **Eichenparkettboden** verlegt, die **Nassräume** wurden **im Großformat verfließt**. Die Wohnung werden mittels **Fernwärme (keine Therme)** beheizt.

Die Küche ist vollausgestattet. Herd und Backofen, ein Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierfach usw. sind im Preis inkludiert.

Sie finden in allen Wohn-/Schlafräumen **manuelle Außenrollos** auf beinahe allen Fenstern.

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr **gepflegten Zustand**.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 1.Liftstock eines **Neubaus** mit **glatter Fassade**. Das Gebäude ist gut erhalten; Elektro- und Wasserleitungen entsprechen dem heutigem Standard.

Allgemeinräume sowie eine **Tiefgarage** befinden sich im Gebäude.

Lage:

Das Haus ist in einer **urbanen Wohngegend** nahe dem Meidlinger Bahnhof. Durch die Nähe zum Einkaufszentrum Arcade Meidling sind **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** und mehr nur **5 Gehminuten entfernt!** Aber auch die **Meidlinger Hauptstraße** ist in Gehweite! Eine Reihe von **Allgemein-und Fachmediziner**n ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung befindet sich 300 Meter (4 Minuten Fußweg) vom Meidlinger Bahnhof entfernt. Die Infrastruktur ist somit bestens:

- U6 Station
- Straßenbahn 62
- Busse 15A, 59A, 62A, 7A, 7B, 8A, 9A
- Badner Bahn

- Busse zum Flughafen Wien-Schwechat

Preis:

Die monatliche **Gesamtmiete inkl. Ust u. Betriebskosten** beträgt für diese Mietwohnung € **1.090,00**

Zusätzlich zu der oben genannten Miete werden verrechnet:

Warmwasser, Heizung, Stromverbrauch (wird direkt mit Stromanbieter abgerechnet)

Befristet auf 5 Jahre

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: 01.12.2026

Provisionsfrei

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von € 160 an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener

Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap