FIRST HOME. BIG LOVE. – 2 ZIMMER ZUM VERLIEBEN!



Objektnummer: 1801

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bonygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,16 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	1.014,22 €
Kaltmiete (netto)	747,79 €
Kaltmiete	922,02 €
Betriebskosten:	174,23 €
USt.:	92,20 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

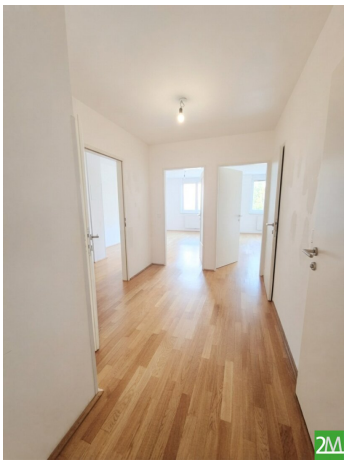


DI Michaela Kühberger-Reiter

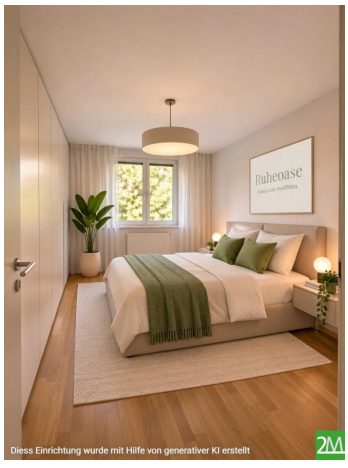
2M Immobilien e.U.

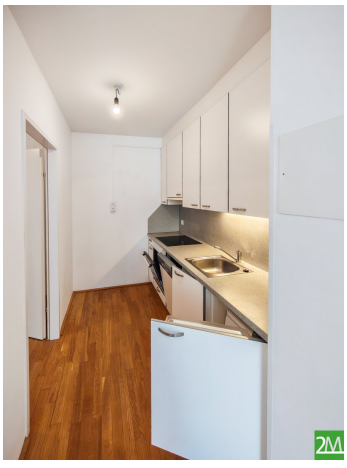

Diess Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erstellt








Ruheoase
Diess Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erstellt







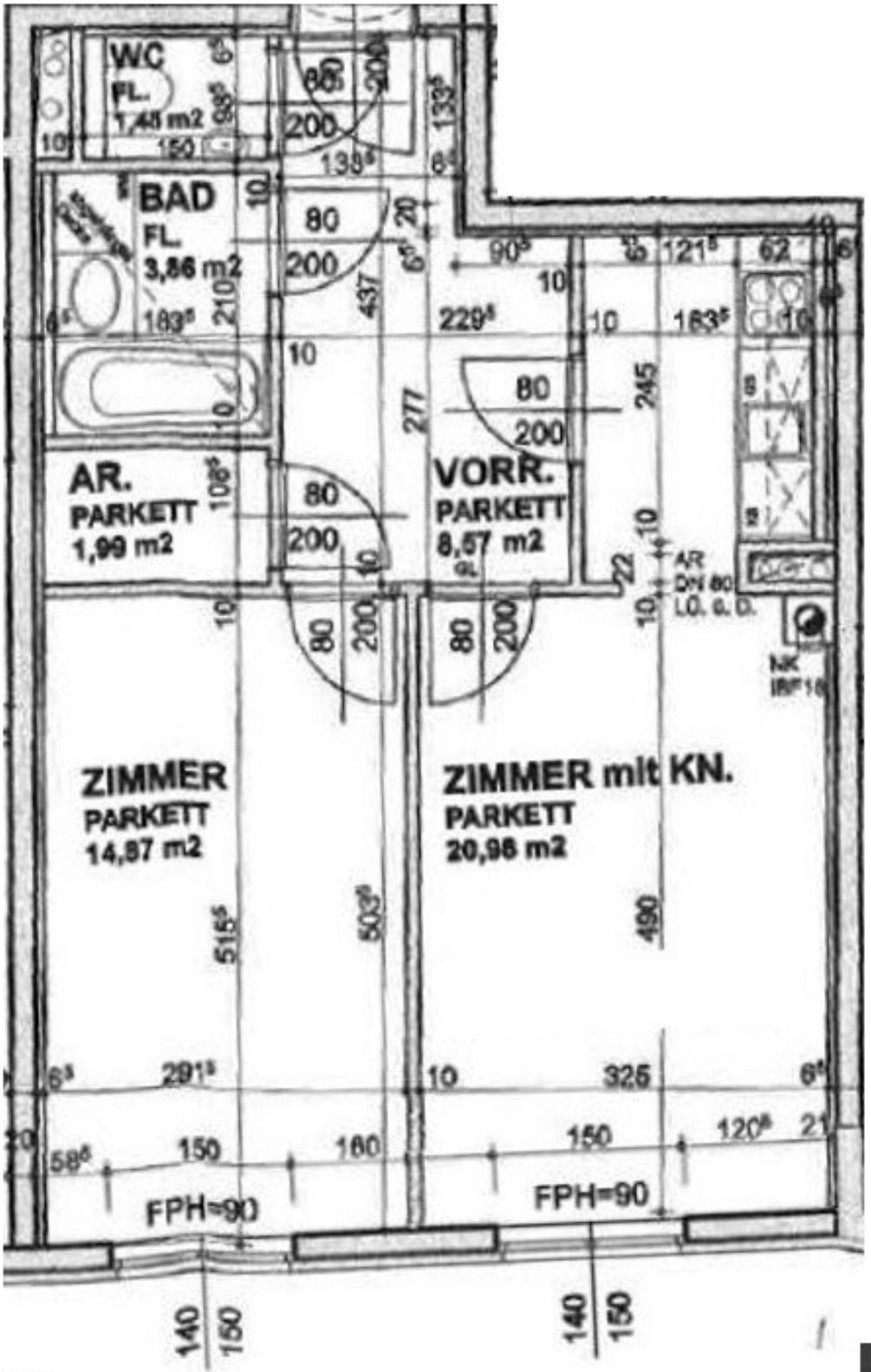


2M IMMOBILIEN
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15, 1130 Wien
Mobil: +43 650 80 22 435
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 411297 z, HG Wien
UID: ATU 68592846

www.2m-immobilien.at


WC
FL.
1,48 m2
BAD
FL.
3,86 m2
AR.
PARKETT
1,99 m2
VORR.
PARKETT
8,57 m2
ZIMMER
PARKETT
14,87 m2
ZIMMER mit KN.
PARKETT
20,98 m2
FPH=90
FPH=90

Objektbeschreibung

FIRST HOME. BIG LOVE. – 2 ZIMMER ZUM VERLIEBEN!

JUNG. LÄSSIG. CITYNAH. – DEIN ZUHAUSE, DEINE REGELN!

Die erste eigene Wohnung? Ein neues Kapitel zu zweit? Oder einfach Lust auf ein Zuhause, das perfekt zu deinem Lifestyle passt?

Dann heißt es: Koffer packen, Schlüssel schnappen und loswohnen!

In der **ruhigen Bonygasse** im 12. Wiener Gemeindebezirk wartet diese charmante **2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 52 m²** darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Im 3. Liftstock eines gepflegten, **2006 errichteten Eckhauses** gelegen, bietet sie genau das, was junge Singles und Pärchen suchen: einen gemütlichen Rückzugsort, eine praktische Raumaufteilung und die **Stadt gleich ums Eck**!

52 m² – KLEIN GENUG FÜR GEMÜTLICHKEIT, GROSS GENUG FÜR DEINE TRÄUME!

Das **helle Wohnzimmer** wird schnell zum Lieblingsplatz für entspannte Netflix-Abende, spontane Treffen mit Freunden oder gemütliche Stunden zu zweit. Die angrenzende **Einbauküche** macht Lust aufs gemeinsame Kochen – egal ob schnelles Pasta-Date oder kulinarisches Experiment.

Das **separate Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre** und süße Träume. Und weil auch die kleinen Dinge zählen, gibt's ein Badezimmer mit Badewanne für entspannte Wellnessmomente, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum für alles, was nicht ständig im Weg stehen soll.

Hier ist jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt – und bereit für deinen ganz persönlichen Wohnstyle!

MEIDLING VIBES – ALLES DA, ALLES NAH!

Ruhig wohnen und trotzdem mitten im Leben sein? In der Bonygasse funktioniert genau das!

DIE HIGHLIGHTS – DEIN WOHNGLÜCK AUF EINEN BLICK!

- Ca. **52 m² Wohnfläche** mit **2** gut nutzbaren **Zimmern**
- Helles Wohnzimmer mit angrenzender Einbauküche

- Separates Schlafzimmer für entspannte Nächte
- **Badezimmer mit Badewanne**, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** und praktischer Abstellraum
- 3.Stock mit bequemem Aufzug
- Gepflegtes Neubauhaus, Baujahr 2006
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Waschküche und Fahrradraum im Haus
- Garagenplatz nach Verfügbarkeit separat anmietbar
- **Ruhige Lage** mit hervorragender Nahversorgung
- **U6** Niederhofstraße in wenigen Gehminuten erreichbar
- Mietvertrag auf **5 Jahre** befristet

GOOD TO KNOW!

Die Zentralheizung kostet derzeit rund **€ 68 monatlich,** ist jedoch nicht in der Gesamtmiete enthalten.

Vorausgesetzt wird ein gemeinsames monatliches **Netto-Haushaltseinkommen von mindestens € 2.535**.

Eine Videotour der Wohnung steht zur Verfügung – der Link kann gerne auf Anfrage übermittelt werden.

FAZIT – KLEIN STARTEN. GROSS TRÄUMEN. EINFACH EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN!

Warum auf den perfekten Moment warten, wenn das neue Wohnkapitel schon vor der Tür steht?

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

2M Immobilien e.U.

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Es wird festgehalten, dass die Firma 2M Immobilien e.U. nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig ist. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter. Dieses ergibt sich aus einer regelmäßigen Geschäftsverbindung.

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 <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap