

**Frisch gemacht & gut geschnitten – 2-Zimmer-Wohnung in
Meidling | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26260

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	899,50 €
Kaltmiete (netto)	667,73 €
Kaltmiete	817,73 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	81,77 €
Provisionsangabe:	

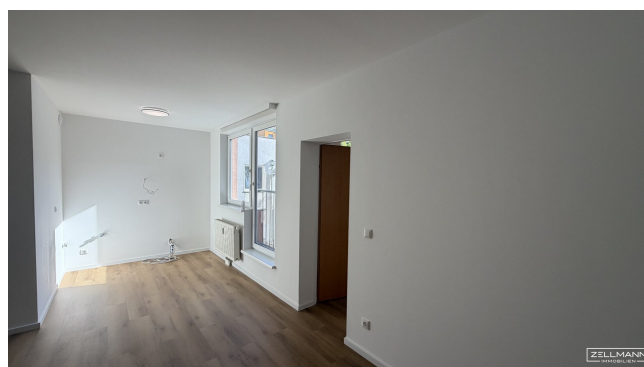
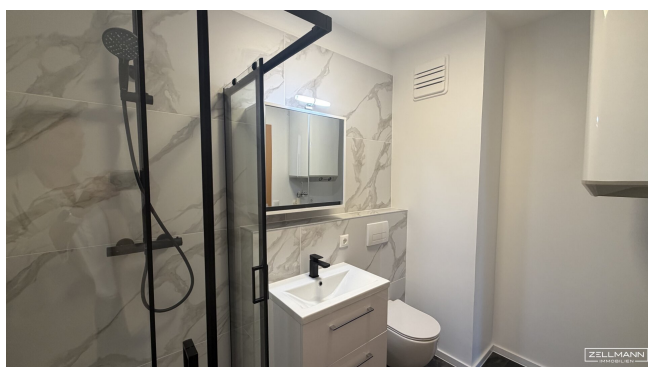
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

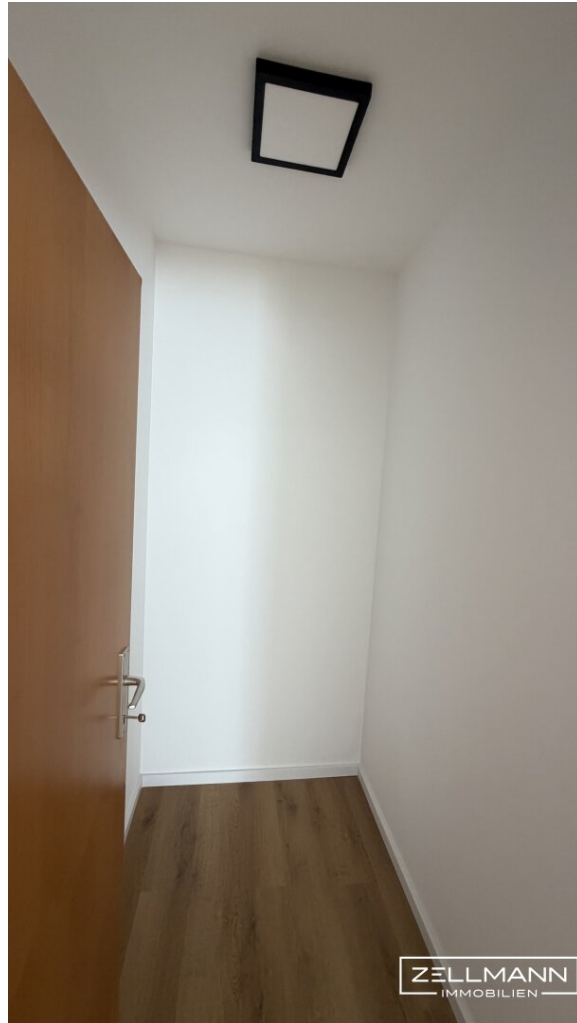
Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8





ZELLMANN
IMMOBILIEN

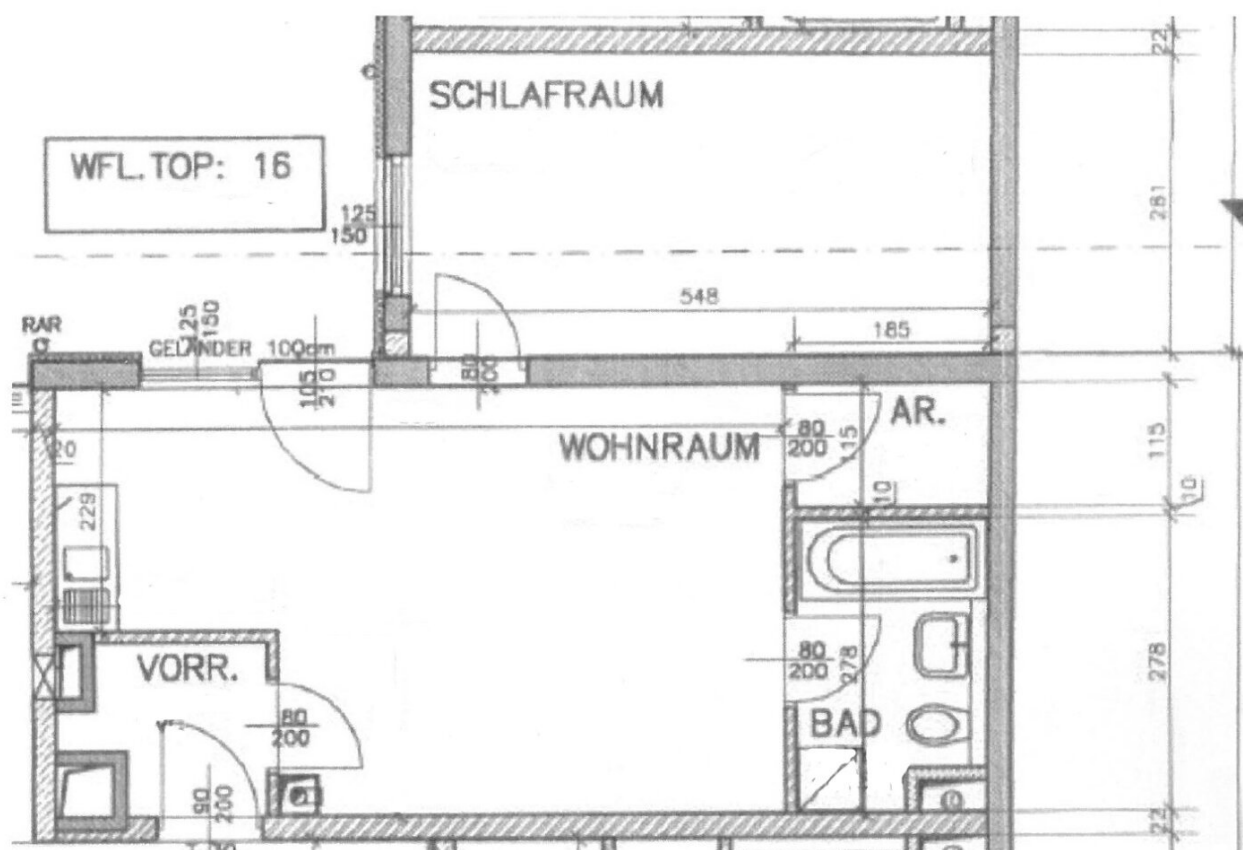


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Frisch gemacht & gut geschnitten – 2-Zimmer-Wohnung in Meidling

Ein angenehmes Zuhause mit guter Raumaufteilung und kurzen Wegen im Alltag: Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung in Wien-Meidling** bietet auf ca. **48,14 m²** ein gut nutzbares Zuhause mit zwei getrennten Wohnräumen und praktischen Nebenflächen.

Besonders erfreulich: Das **Badezimmer wurde komplett neu gemacht**. Auch eine **neue Küche wird auf Kosten des Eigentümers eingebaut**. Diese wird bestellt, sobald ein passender Mieter gefunden wurde.

Parkettboden in den Wohnräumen, ein praktischer Abstellraum, ein Kellerabteil sowie der Lift im Haus ergänzen das stimmige Gesamtangebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 48,14 m²
- **Raumaufteilung:** 2 Zimmer, Vorraum, Küchenbereich, Abstellraum sowie Badezimmer mit Dusche und WC
- **Geschoss:** 1. Etage
- **Lift:** Personenlift vorhanden
- **Küche:** neue Küche wird nach erfolgreicher Vermietung bestellt und auf Kosten des Eigentümers eingebaut
- **Badezimmer:** komplett neu gemacht, mit Dusche und WC
- **Boden:** Parkett und Fliesen
- **Stauraum:** Abstellraum in der Wohnung sowie Kellerabteil mit ca. 3 m²

- **Gemeinschaftsräume:** Fahrradraum sowie Wasch-/Trockenraum
- **Heizung:** Fernwärme
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Monatliche Miete:** € 850,00 inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Heizung:** zusätzlich ca. € 75,00 monatlich
- **Monatliche Gesamtbelastung:** ca. € 925,00 inkl. Miete, Betriebskosten, Umsatzsteuer und Heizung
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Maklerprovision für Mieter:** keine
- **Energieausweis:** HWB 88,2 kWh/m²a | fGEE 1,32

Zwei Zimmer – angenehm und gut aufgeteilt

Die Wohnung bietet auf ca. 48,14 m² eine **praktische 2-Zimmer-Aufteilung** mit vielseitig nutzbaren Räumen.

Die beiden Wohnräume lassen sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer gestalten und ermöglichen eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche. Die Fensterflächen bringen angenehmes Tageslicht in die Räume, während der Parkettboden für eine wohnliche Atmosphäre sorgt.

Die überschaubare Größe und die klare Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem unkomplizierten Zuhause für Menschen, die **kompakt wohnen, aber auf ein separates Schlafzimmer nicht verzichten möchten**.

Die Küche – neu für den zukünftigen Mieter

Derzeit befindet sich **noch keine Küche in der Wohnung**.

Sobald ein passender Mieter gefunden wurde, wird eine **neue Küche auf Kosten des Eigentümers bestellt und eingebaut**. Damit erhält der zukünftige Mieter eine neue und zeitgemäße Küchenausstattung, die erstmals von ihm genutzt wird.

Das Badezimmer – komplett neu

Das **Badezimmer wurde komplett neu gemacht** und präsentiert sich modern und zeitgemäß.

Eine Dusche mit Glasabtrennung, helle Wandflächen in Marmoroptik und schwarze Armaturen prägen die klare Gestaltung. Ein Waschtisch mit Unterschrank, Spiegel und WC ergänzen die Ausstattung.

Praktischer Stauraum

Ein **Abstellraum innerhalb der Wohnung** schafft zusätzlichen Platz für Haushaltsutensilien und Dinge, die im Wohnbereich nicht ständig sichtbar sein sollen.

Darüber hinaus gehört ein **Kellerabteil mit ca. 3 m²** zur Wohnung.

Komfort im Haus

Die Wohnung befindet sich in der **1. Etage** und ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar.

Ein Fahrradraum sowie ein Wasch-/Trockenraum stehen als gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Haus zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**.

MIETE & LAUFENDE KOSTEN

Die monatliche Miete beträgt **€ 850,00 inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Nettomiete: € 622,73
- Betriebskosten: € 150,00
- Umsatzsteuer: € 77,27

Für die **Heizung** werden zusätzlich ca. **€ 75,00 pro Monat** verrechnet.

Damit ergibt sich für Miete, Betriebskosten, Umsatzsteuer und Heizung eine **monatliche Gesamtbelastung von ca. € 925,00**.

Die Kautions beträgt **3 Bruttomonatsmieten**.

Für Mieter fällt **keine Maklerprovision** an.

DIE LAGE – KURZE WEGE IN MEIDLING

Die Wohnung befindet sich in **Wien-Meidling** und verbindet städtische Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein Supermarkt liegt in rund **225 m**, eine Apotheke in rund **125 m** Entfernung. Auch ärztliche Versorgung, eine Postfiliale sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Für die Wege durch Wien stehen öffentliche Verkehrsmittel in gut erreichbarer Distanz zur Verfügung. Eine Bushaltestelle befindet sich rund **125 m**, eine U-Bahn-Station rund **400 m** und ein Bahnhof rund **425 m** entfernt. Damit lassen sich viele Alltagswege auch ohne eigenes Auto unkompliziert organisieren.

Für den Individualverkehr befindet sich ein Autobahnanschluss in rund **2,6 km** Entfernung.

Die Nähe zu den **Grünanlagen von Schönbrunn** ergänzt das urbane Umfeld um Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung im Freien.

Die angeführten Entfernungen verstehen sich als ungefähre Luftlinienangaben.

ZUSAMMENFASSUNG

Zwei gut nutzbare Zimmer, ein komplett neues Badezimmer und eine neue Küche, die auf Kosten des Eigentümers eingebaut wird: Diese Wohnung bietet auf ca. 48,14 m² eine angenehme Kombination aus kompakter Wohnfläche und zeitgemäßer Ausstattung.

Der Abstellraum innerhalb der Wohnung, das zusätzliche Kellerabteil, der Lift sowie die gute öffentliche Verkehrsanbindung ergänzen das Angebot sinnvoll.

Ein charmantes Zuhause für Menschen, die **gut aufgeteilt, unkompliziert und mit kurzen Wegen durch den Alltag wohnen möchten**.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Mietvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Vermietungsprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenvermietung, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

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

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand der Immobilie ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für die Wohnung ist ein **gültiger Energieausweis** vorhanden.

- **HWB:** 88,2 kWh/m²a – Klasse C
- **fGEE:** 1,32 – Klasse C
- **Gültig bis:** 03.06.2030

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

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](#)

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

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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