

Fischgrät trifft Wohngefühl | Zwei Zimmer in Meidling | Erstbezug nach Sanierung!



Wohnraum | Digital aufgewertet

Objektnummer: 7398/2026061
Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	736,47 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	127,16 €
USt.:	86,37 €
Infos zu Preis:	

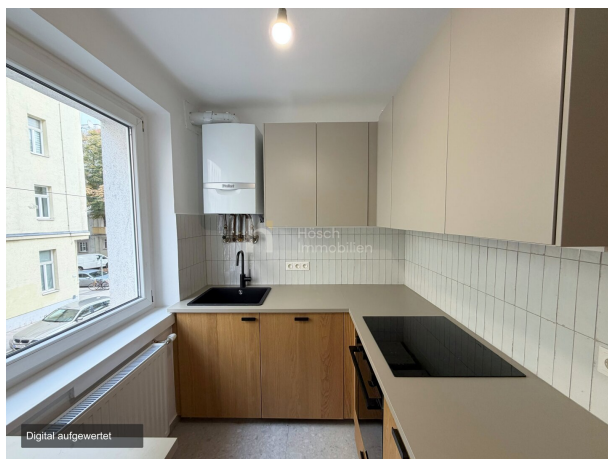
950 € Gesamtmiete inkl. BK; Gas, Warmwasser und Strom zusätzlich.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

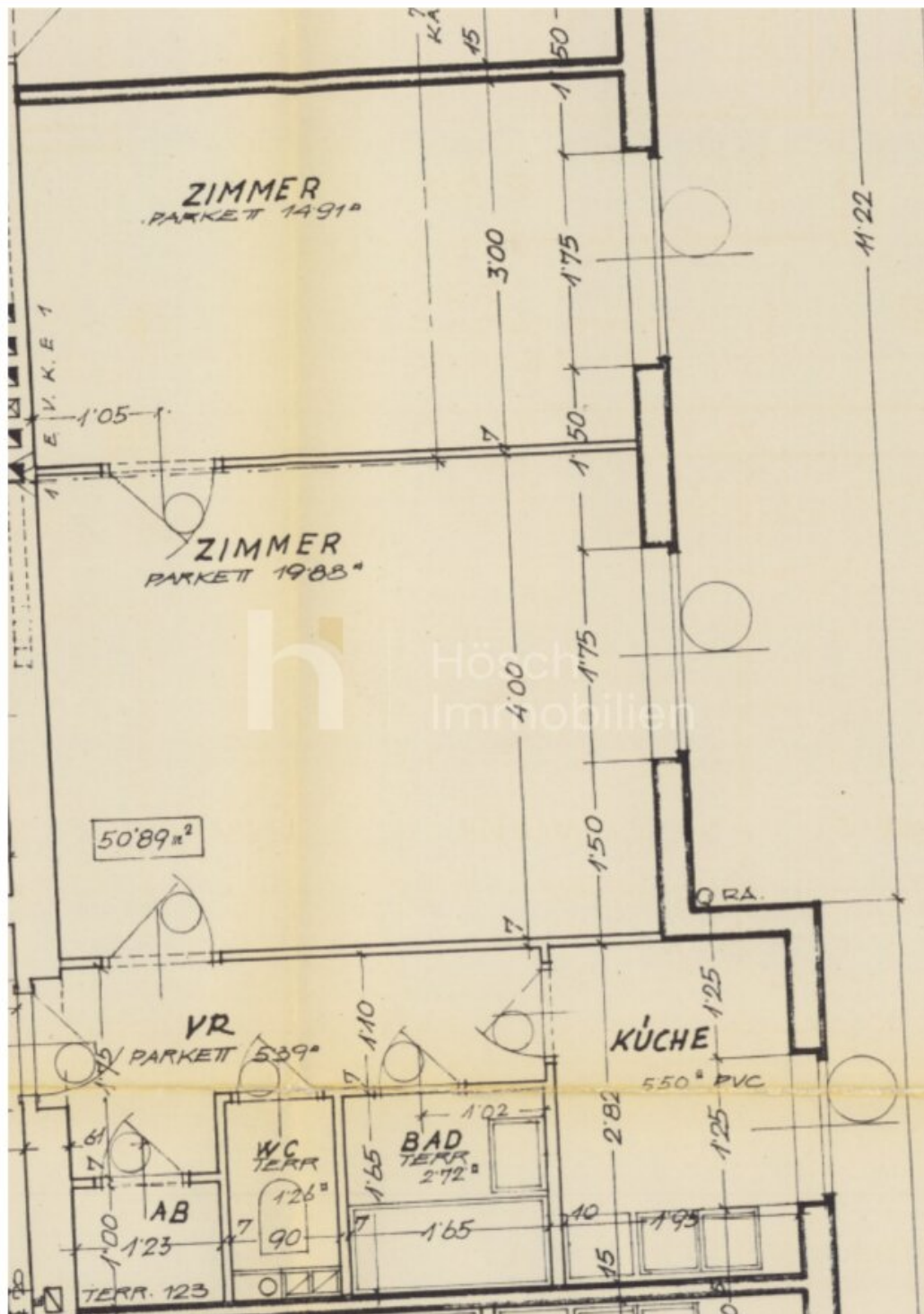






Top 5 · Wohnungsausschnitt aus dem gelieferten Originalplan

Top 5 · Wohnungsausschnitt aus dem gelieferten Originalplan



Maße und Flächen sind nicht als aktuelles Aufmaß bestätigt. Originalunterlage unverändert erhalten.

Objektbeschreibung

Eine separate Küche, zwei miteinander verbundene Zimmer und klassisches Fischgrätparkett geben dieser Wohnung einen wohnlichen Charakter. Auf ca. **51 m² Nutzfläche** steht der Wohnraum mit dem angrenzenden zweiten Zimmer im Mittelpunkt. Helle Wände und der warme Holzboden bilden eine ruhige Grundlage für die persönliche Einrichtung.

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- Zwei miteinander verbundene Zimmer im 1. Stock
- Separate ausgestattete neue Küche mit neuen Einbaugeräten
- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche und separatem WC
- Abstellraum
- Personenlift im Haus; Zugang nicht barrierefrei
- Gasetagenheizung und Radiatoren

RÄUMLICHKEITEN

Vom Vorraum erschließen sich die separate Küche und die Nebenräume. Der Wohnraum führt in das zweite Zimmer, das sich als Schlafbereich einrichten lässt. Die beiden Zimmer sind miteinander verbunden und nicht beide unabhängig vom Vorraum erreichbar. Bad und WC sind getrennt, ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

AUSSTATTUNG

Die Küche kombiniert helle Oberschränke und Unterschränke in Holzoptik mit einer grauen

Arbeitsplatte. Backofen, Kochfeld und Spüle sind bereits vorhanden. Im Badezimmer setzen großformatige graue Fliesen, eine verglaste Dusche und der runde Spiegel klare Akzente. In den beiden Zimmern sorgt das Fischgrätparkett für eine warme Atmosphäre. Geheizt wird über eine Gastherme und Radiatoren; Heizung, Warmwasser und Strom sind separat zu berücksichtigen.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in der Herthergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling.

KOSTEN UND KONTAKT

Die **monatliche Gesamtmiete beträgt 950 € einschließlich Betriebskosten**. Gas für Heizung und Warmwasser sowie Strom kommen gesondert hinzu. Die **Kaution beträgt 4.750 €**. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**. Das Mietverhältnis wird auf **fünf Jahre** befristet.

Für Mieter provisionsfrei.

Die Fotos wurden in Helligkeit und Farbwirkung digital aufgewertet. Räume, Ausstattung sowie sichtbare Kabel und Leitungen entsprechen weiterhin dem fotografierten Bestand.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen **Thomas Wagner** unter **+43 676 94 86 865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

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