# ++NEU++ 3-Zimmer-Hofhaus zur Miete mit Terrasse, Garten im Innenhof und zwei Schlafzimmern



**Objektnummer: 67562**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 18,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Gesamtmiete** | 2.334,55 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.746,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.993,69 € |
| **Betriebskosten:** | 204,09 € |
| **Heizkosten:** | 120,88 € |
| **USt.:** | 219,98 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Adonia Immobilien**








































EG

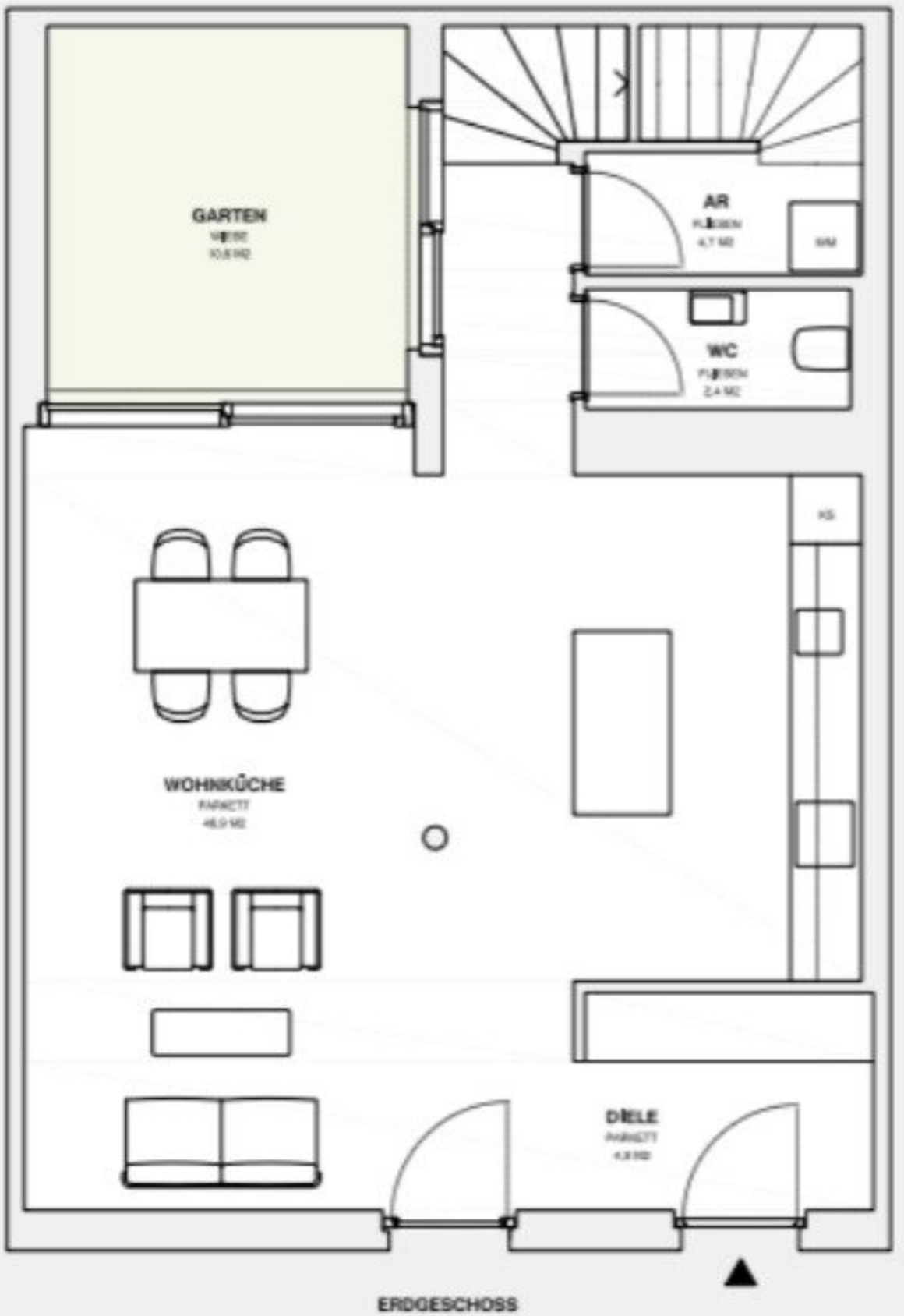




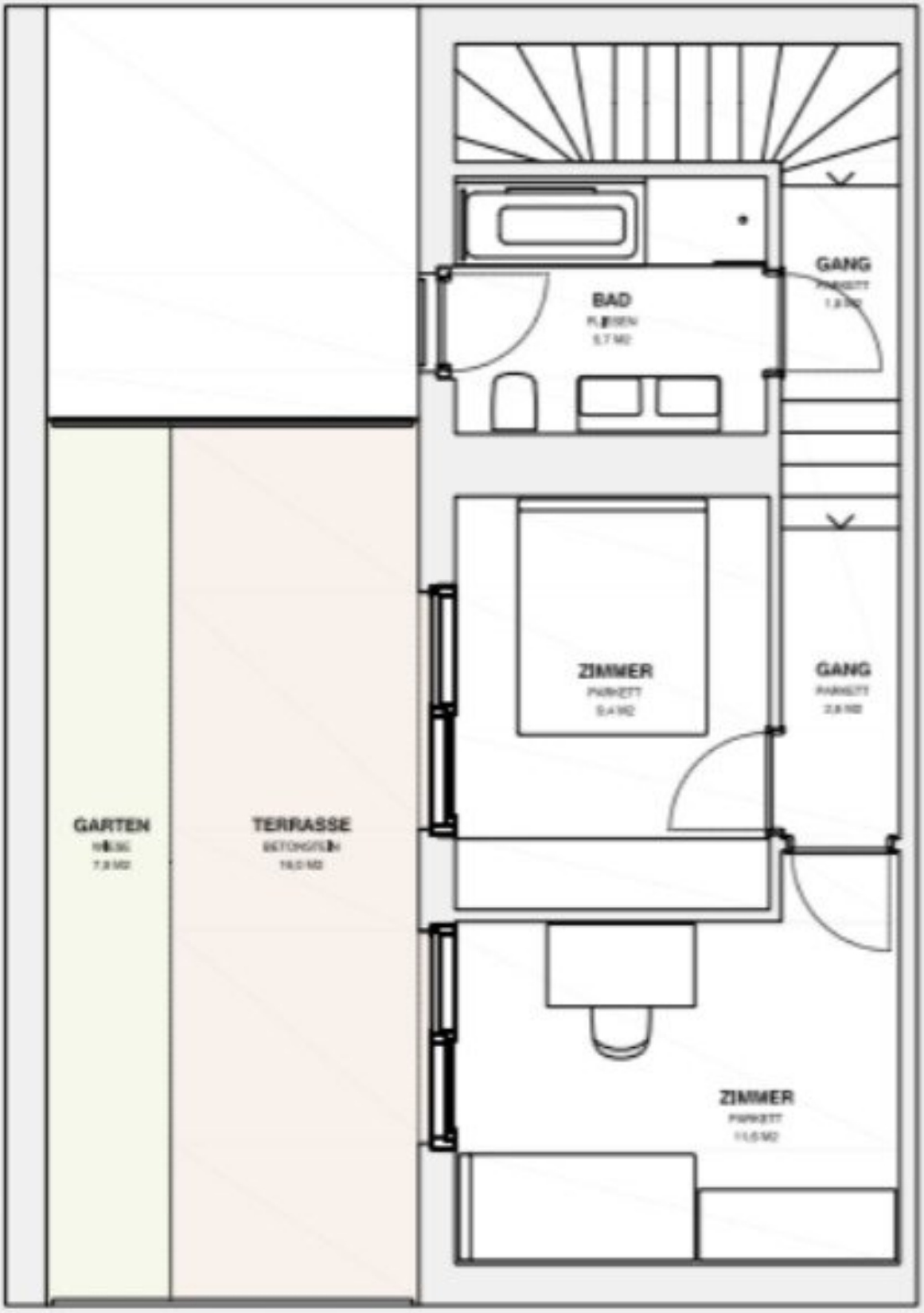





62




ERDGESCHOSS


BAD
5.7 M2
GANG
ZIMMER
PARKETT
GANG
PARKETT
GARTEN
TERRASSE
ZIMMER
PARKETT

1. STOCK

# Objektbeschreibung

Das 2022 errichtete Neubauprojekt in der Murlingengasse in 1120 Wien umfasst 26 hochwertige Wohneinheiten, die jeweils über eine eigene Freifläche verfügen. Eine hauseigene Tiefgarage und zwei Fahrradabstellräume ergänzen das Angebot.

**Hof Haus 2:**

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und hochwertig ausgestattete ca. 90 m² große 3-Zimmer Neubauwohnung** mit über 16 m2 Terrasse und einem fast 19 m² Innenhof in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks!**

**Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Wohnküche mit vollausgestatteter hochwertiger Küche
- Innenhof
- Terrasse
- Badezimmer inkl. 2. WC
- 2 Schlafzimmer

(siehe Plan und Beispielbilder einer Wohnung im Haus)

**Die Lage:**

In Bestlage des 12. Wiener Gemeindebezirks Meidling befindet sich das Projekt "houseofbricks“ in der Murlingengasse 62-64. Die Infrastruktur in der Umgebung zeichnet sich durch Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Apotheken, Banken sowie auch Arztpraxen aus. Das Einkaufszentrum Arcade befindet sich ebenso in Gehnähe wie der Meidlinger Markt.

Alle Wohnungen sind wirklich bestens an die **öffentlichen Verkehrsmittel** (inkl. Anbindung zum Flughafen Wien-Schwechat) angebunden. Vor allem erwähnenswert:

U-Bahn: U4 + U6 Bahnhof Meidling

Badner Bahn

**Die Ausstattung:**

Das Projekt vereint eine sehr gute Lage mit einer tollen Neubau-Qualität des Bauwerks.

Jede Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weißt auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- elektrische Jalousien

- Fußbodenheizung

- Badezimmer mit Qualitätsarmaturen

- voll ausgestattete Tischlerküche mit Miele-Geräten

- Kellerabteil

- uvm.

**Der Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer und inkl. Akonto für Warmwasser und Heizung) beträgt 2.334,55 €.

**Garagenstellplatz**: 90,00 €/Monat

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre.**

**Kaution: 3 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.

Alle hier veröffentlichen 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