# Helle, ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in erstklassiger Lage




**Objektnummer: 6724**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1982 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,60 m² |
| **Nutzfläche:** | 69,60 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 68,96 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,48 |
| **Gesamtmiete** | 1.581,37 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.100,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.351,92 € |
| **Betriebskosten:** | 131,11 € |
| **Heizkosten:** | 91,67 € |
| **USt.:** | 137,78 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated
KI-bearbeitet

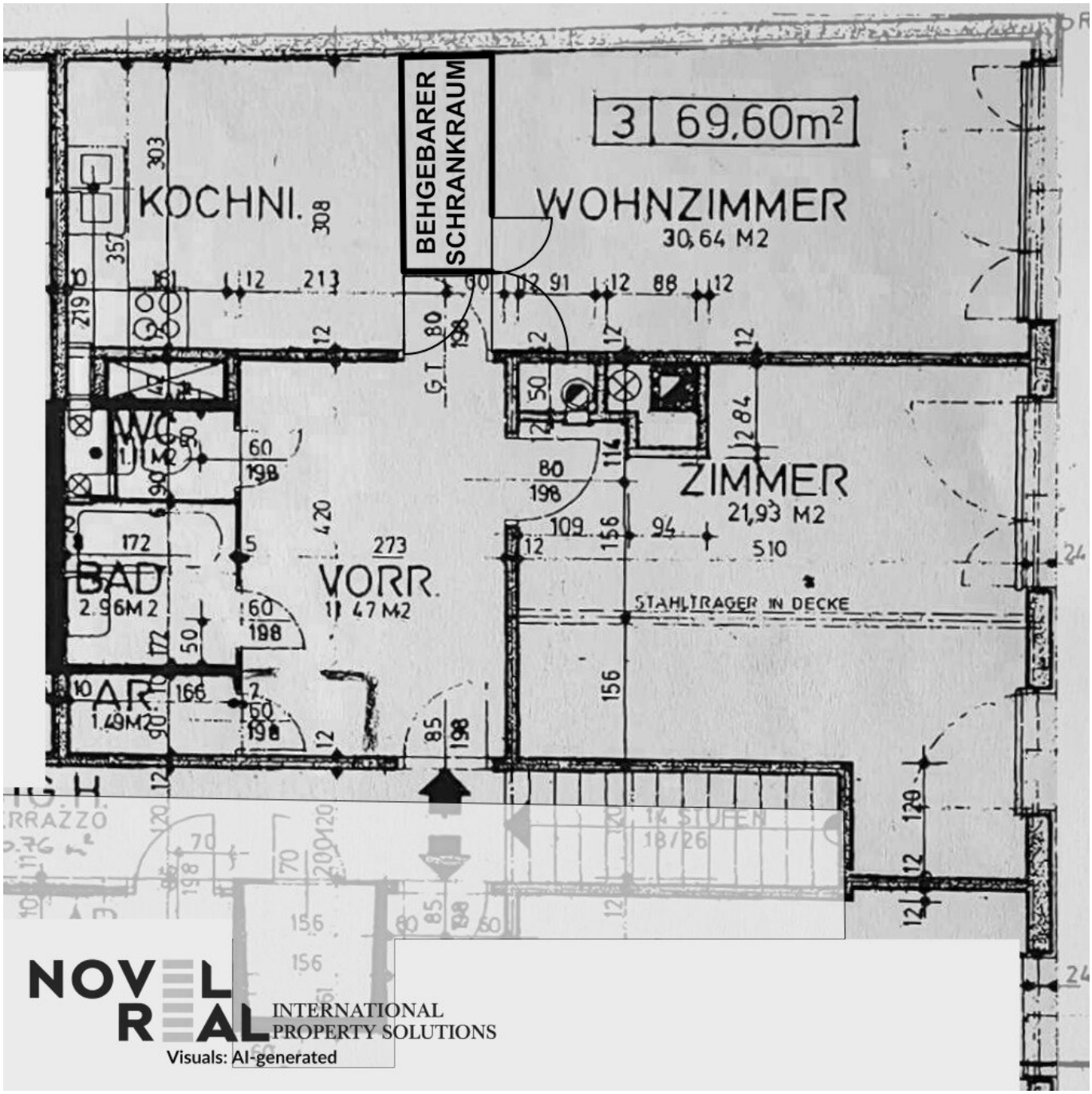

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated
KI-bearbeitet




NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated




NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Wohnhauses mit Lift. Dank der funktionalen Raumaufteilung und einer Wohnfläche von rund **70 m²** eignet sich die Wohnung sowohl für **Singles oder Paare** als auch als WG..

- Vom **großzügigen Vorraum** (ca. 11,1 m²) gelangt man zentral in alle Räume.

- Im **Wohnbereich** (ca. 30,6 m²) ist die voll ausgestatteter Einbauküche inkl. Essbereich durch einen großen, begehbaren **Schrankraum** vom restlichen Raum getrennt.

- Das **Badezimmer** (ca. 3 m²) ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein **separates WC** sowie ein ausreichend großer **Abstellraum** komplettieren die Wohnung.

- **Garagenstellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit zu günstigen Konditionen angemietet werden.

**Lage und Infrastruktur**

Ruhig gelegen in einer Seitenstraße und dennoch alle wichtigen Einrichtungen wie Ärztezentren, Apotheken, Klinik, Schulen und Kindergarten sowie ein öffentliches Freibad schnell zu Fuß erreichbar. Das **VIOPLAZA Einkaufszentrum** mit zahlreichen Shops, aber auch Supermärkte (Hofer, Lidl, Interspar, Billa) sind in unmittelbarer Nähe, ebenso die Einkaufsstraße **Meidlinger Hauptstraße** mit zahlreichen Geschäften, Bäckerein, Banken, Ärztezentren, Post sowie Cafes und Restaurants.

Die U-Bahn-Linie **U4** (sowie zahlreiche Buslinien) erreichen Sie fußläufig in 5 min., um dann in 13 min. ins Zentrum zu gelangen. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn sowie die ausgezeichnete Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Besser geht's nicht!

**Es werden nur Anfragen mit vollständigen Namen und Telefonnummer berücksichtigt!**

Sie erhalten dann umgehend detaillierte Informationen mit der genauen Adresse und stehen Ihnen auch gerne telefonisch für etwaige Rückfragen oder eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

Für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie Herr **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**.

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 <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