# ++NEU++ Drei Schlafzimmer und ein Platz im Freien: gepflegte 4-Zimmer-Mietwohnung mit 12 m² Terrasse, Einbauküche und zwei Wannenbädern



**Objektnummer: 68360**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 135,85 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 36,16 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,41 |
| **Gesamtmiete** | 2.320,36 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.652,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.109,41 € |
| **Betriebskosten:** | 415,56 € |
| **USt.:** | 210,95 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Musch**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























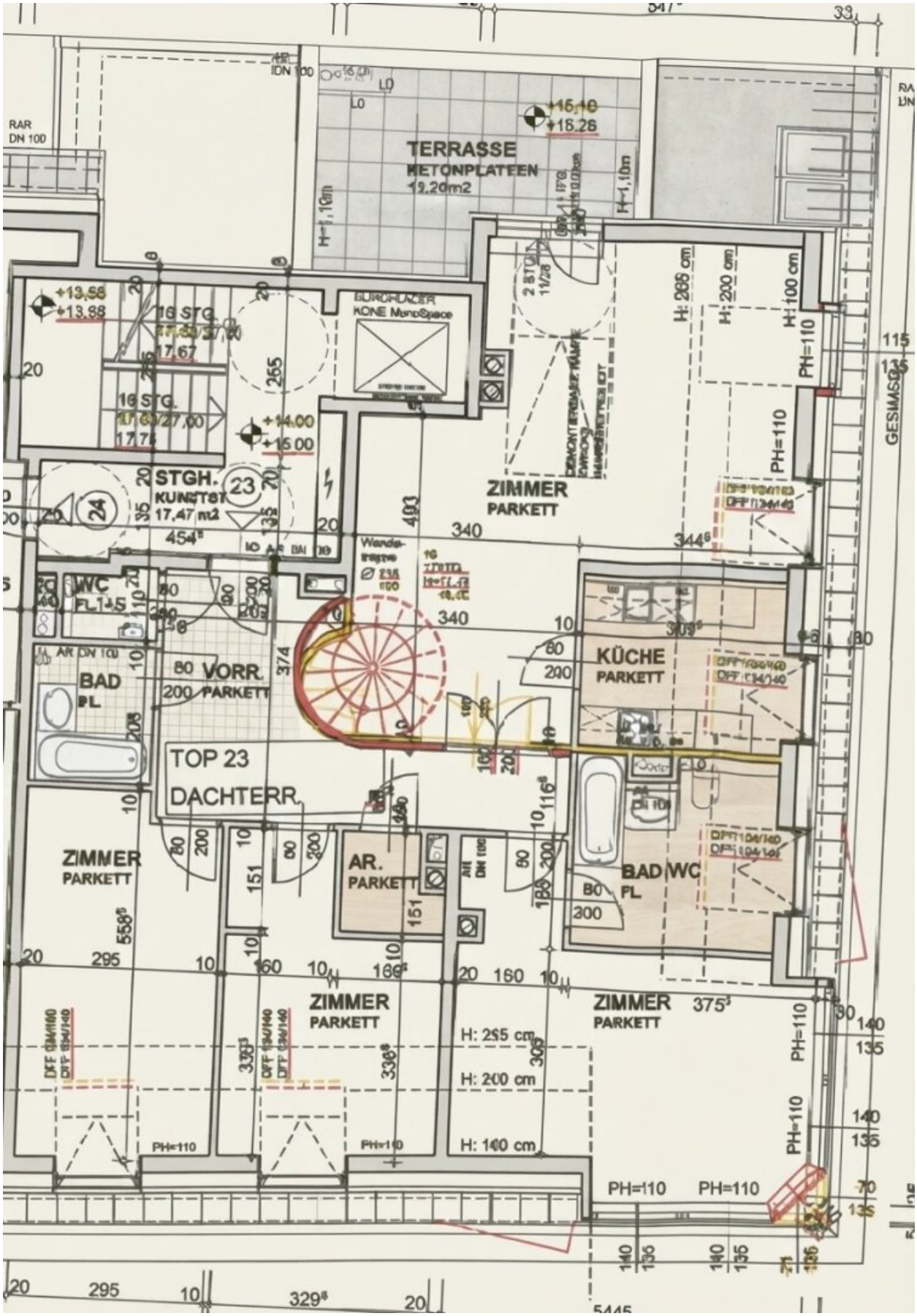









ADONIA
Immobilien


TERRASSE
BETONPLATTEN
19,20m2
+15,10
+15,28
+13,58
+13,98
16 STG.
17,67
+14,00
+15,00
STGH.
KUNSTST
17,47 m2
ZIMMER
PARKETT
KÜCHE
PARKETT
WC
FL
BAD
FL
VORR.
PARKETT
TOP 23
DACHTERR.
ZIMMER
PARKETT
AR.
PARKETT
BAD WC
FL
ZIMMER
PARKETT
ZIMMER
PARKETT
H: 255 cm
H: 200 cm
H: 140 cm
PH=110
PH=110
PH=110
PH=110
PH=110
PH=110
GESIMSOK

# Objektbeschreibung

## Ankommen und Wohlfühlen – gepflegte 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse in Meidling

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **ca. 136 m² große 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse** in sehr guter Lage des **12. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und einen sehr gepflegten Zustand.

### Raumaufteilung

Die Wohnfläche ist praktisch aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küchennische
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC sowie Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Abstellraum

- Terrasse

(siehe aktuelle Bilder und Grundriss)

**Ausstattung & Wohnkomfort**

**Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen** sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Die Nassräume sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und fügen sich stimmig in das gepflegte Gesamtbild ein.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Voll ausgestattete Küche**
- **Außenrollos an sämtlichen Fenstern der Wohn- und Schlafräume**
- **Zentralheizung**
- **Badewanne**
- **Personenaufzug**

**Zustand & Gebäude**

Die Wohnung präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und liegt im 5. Obergeschoss eines gut erhaltenen Neubaus. Der Lift ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

**Lage – urbanes Wohnen im Herzen Meidlings**

Die Wohnung in der **Bonygasse, 1120 Wien**, befindet sich in einer gut erschlossenen Wohnlage nahe der **Meidlinger Hauptstraße**. Das gewachsene Grätzl verbindet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die nahe gelegene **Meidlinger Hauptstraße** zählt zu den bedeutenden Einkaufsstraßen Wiens und ist großteils als Fußgängerzone gestaltet. Unterschiedliche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsangebote ermöglichen es, zahlreiche Besorgungen bequem im eigenen Wohnumfeld zu erledigen. Gleichzeitig bietet die Einkaufsstraße Platz zum Flanieren, für einen Kaffee zwischendurch oder ein Treffen mit Freunden.

Ein besonderer Anziehungspunkt im Grätzl ist der **Meidlinger Markt**. Frische Lebensmittel, Spezialitäten und ein vielseitiges gastronomisches Angebot machen ihn zu einem beliebten Ort für den täglichen Einkauf und genussvolle Stunden. Das Zusammenspiel aus traditionellen Marktständen und moderner Gastronomie verleiht der Umgebung ihren eigenen Charakter.

Auch Freizeitmöglichkeiten sind im näheren Umfeld vorhanden: Der **Hermann-Leopoldi-Park** bietet eine Grünfläche mitten im Bezirk, während das **Theresienbad mit Hallen- und Freibadbereich** das Angebot für Sport und Erholung ergänzt. Für ausgedehntere Spaziergänge und Ausflüge bietet sich außerdem Schönbrunn an, das über die U4 gut erreichbar ist.

**Verkehrsanbindung – U6, U4 und Bahnhof Meidling**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Vorzug dieser Adresse. Mit der **U6-Station Niederhofstraße** und der ebenfalls fußläufig erreichbaren **U4-Station Meidling Hauptstraße** stehen zwei wichtige Wiener U-Bahn-Linien zur Verfügung.

Über die **U6 ab Niederhofstraße** erreichen Sie den **Westbahnhof**, die Station **Michelbeuern–AKH** und weitere Ziele entlang des Gürtels ohne Umsteigen. Der Westbahnhof bietet Anschluss an die U3. Bereits an der nächsten Station **Längenfeldgasse** besteht eine Umsteigemöglichkeit zur U4. In der Gegenrichtung liegt der **Bahnhof Meidling nur eine U-Bahn-Station entfernt**.

Die **U4 ab Meidling Hauptstraße** verbindet den Standort direkt mit **Karlsplatz, Stadtpark, Landstraße/Wien Mitte und Schwedenplatz**. Damit sind zentrale Bereiche der Stadt sowie zahlreiche weitere Anschlüsse bequem erreichbar. Stadtauswärts führt die Linie über **Schönbrunn und Hietzing nach Hütteldorf**.

Zusätzlich ergänzen folgende **Busverbindungen** das Verkehrsangebot:

- **10A ab Niederhofstraße:** Verbindung über Meidling Hauptstraße, Schönbrunn und Johnstraße bis zum Bahnhof Heiligenstadt.

- **63A bei Niederhofstraße:** Verbindung in Richtung Gesundheitszentrum Süd beziehungsweise über Meidling Hauptstraße in Richtung Am Rosenhügel.
- **7A und 9A bei Meidling Hauptstraße:** zusätzliche Anschlüsse für Wege innerhalb Meidlings.

Der **Bahnhof Wien Meidling** ergänzt die Anbindung um S-Bahn- und weitere Zugverbindungen. Die Kombination aus U-Bahn, Bahn und ergänzenden Buslinien ist besonders praktisch für Berufspendler und alle, die im Alltag flexibel mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sein möchten.

**Preis:**

Die monatliche **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und USt)** beträgt für diese Mietwohnung **€ 2.499,41**

Zusätzlich zu der oben genannten Miete werden verrechnet:

Warmwasser und Stromverbrauch (wird direkt mit Stromanbieter abgerechnet)

Mietdauer: 5 Jahre

**Kaution:** 3 Brutto-Monatsmieten

**Mietbeginn:** ab sofort

Provisionsfrei

**Besichtigung**

Sie möchten die Wohnung persönlich kennenlernen? **Senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage**, damit wir rasch einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren können. **Wir antworten verlässlich am selben Tag** und freuen uns auf Ihre Nachricht!

**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 <1.500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap