++NEU++ Gepflegte 2-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia und ausgestatteter Wohnküche – Wannenbad und separates WC



Objektnummer: 68776

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	1.145,00 €
Kaltmiete (netto)	939,53 €
Kaltmiete	1.040,91 €
Betriebskosten:	101,38 €
USt.:	104,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

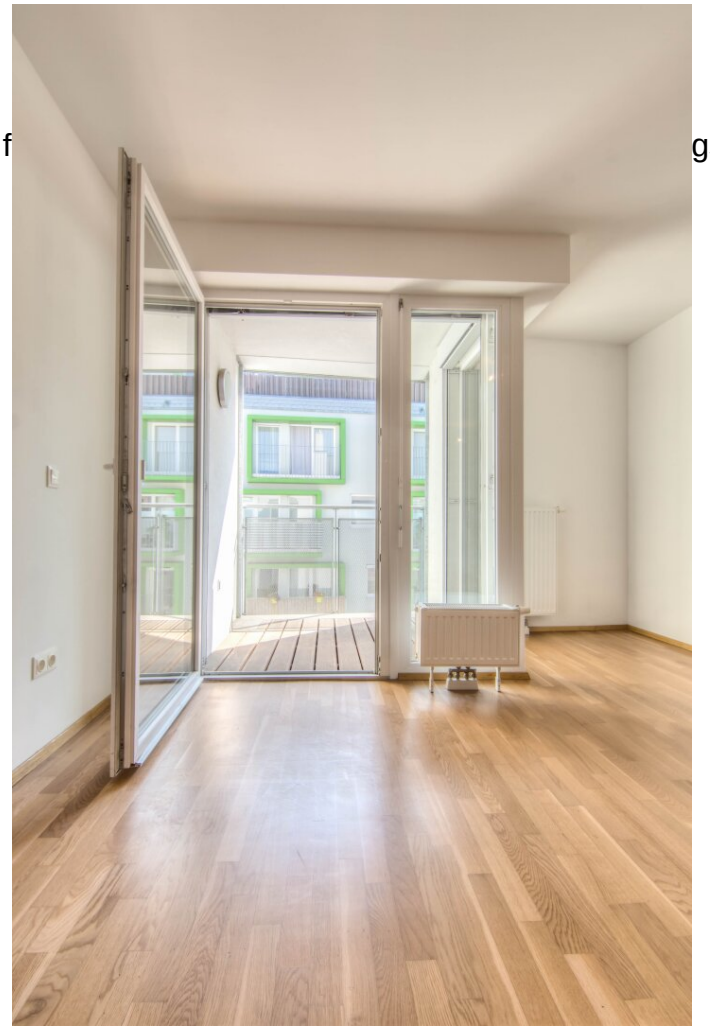
Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +43 676 637 24 96

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





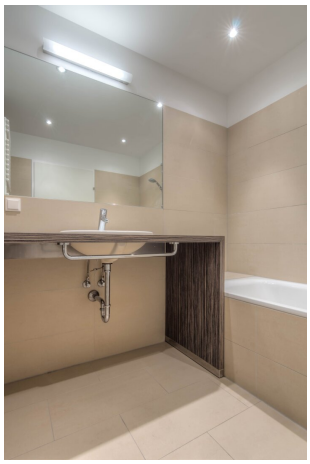






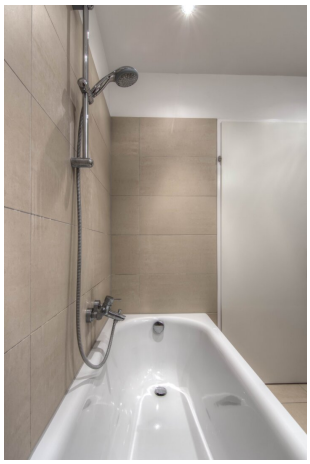


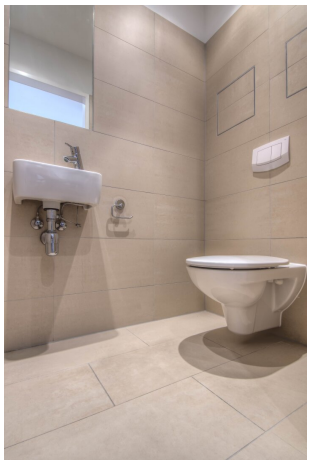






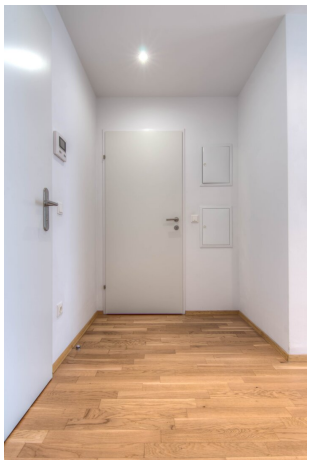










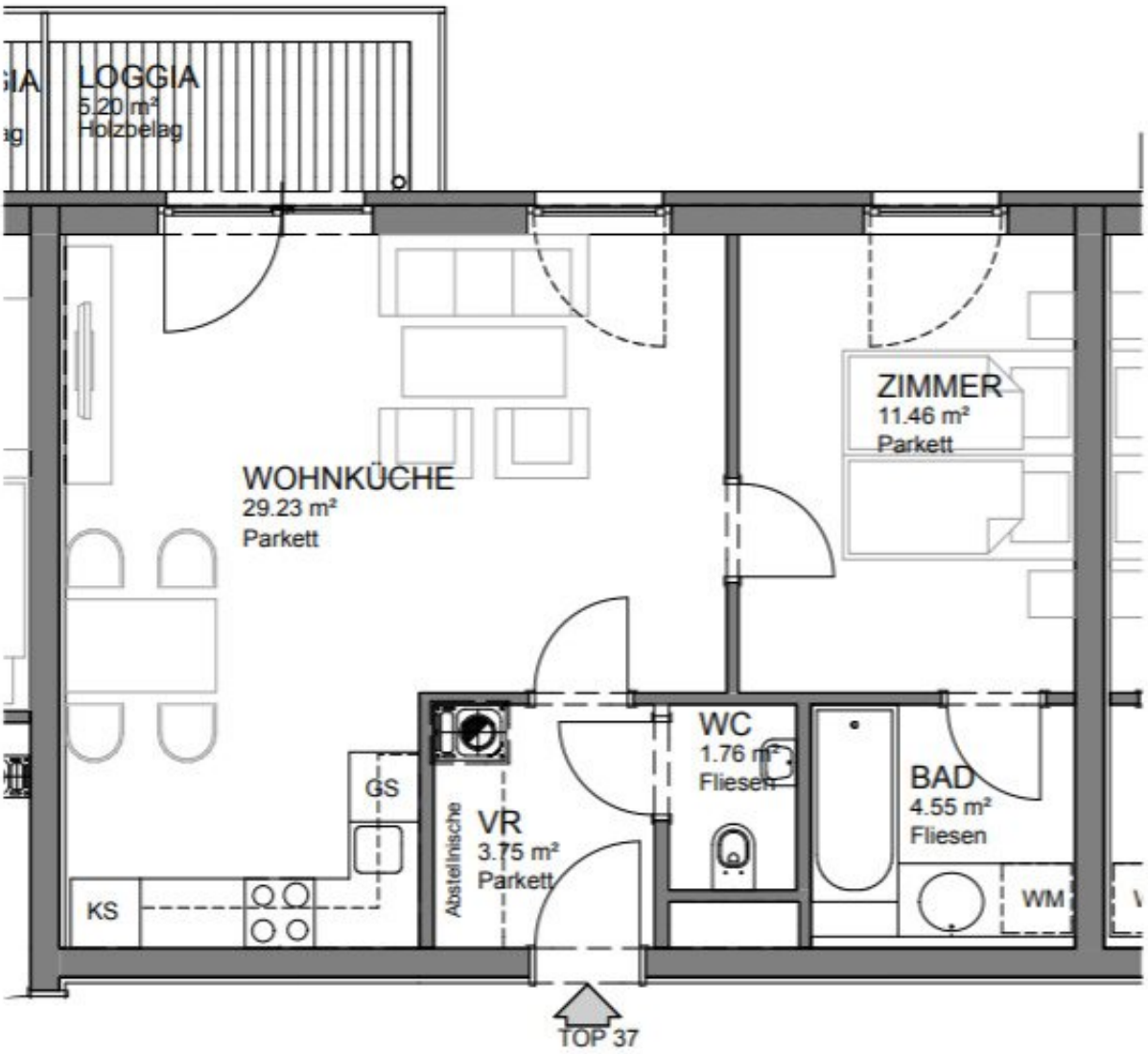






ADONIA

Immobilien


LOGGIA
5.20 m²
Holzbelag
WOHNKÜCHE
29.23 m²
Parkett
ZIMMER
11.46 m²
Parkett
WC
1.76 m²
Fliesen
BAD
4.55 m²
Fliesen
GS
VR
3.75 m²
Parkett
Abstellnische
KS
WM
TOP 37

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **51m²** große **2-Zimmer Neubauwohnung** mit **Loggia** in sehr guter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

Hinweis: die Wohnung ist derzeit noch vermietet und ab November 26 verfügbar. Besichtigungen sind, nach Absprache, vorher möglich.

"Bitte beachten Sie, dass es sich um Beispielbilder einer ähnlichen Wohnung im selben Haus handelt".

*****ZUR RASCHEREN VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

sehr guter Grundriss!

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Loggia

(siehe Plan und Fotos der Nachbarwohnung im selben Haus)

Hinweis: die Wohnung ist derzeit noch vermietet und ab November 26 verfügbar.

Besichtigungen sind, nach Absprache, vorher möglich. "Bitte beachten Sie, dass es sich um Beispielbilder einer ähnlichen Wohnung im selben Haus handelt".

Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden **hochwertig ausgestattet.** In allen Zimmern dieser Wohnung wurde ein **Eichenparkettboden** verlegt, die **Nassräume** wurden **im Großformat verfließt**. Die Wohnung werden mittels **Fernwärme (keine Therme)** beheizt.

Die Küche ist vollausgestattet. Herd und Backofen, ein Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierfach usw. sind im Preis inkludiert.

Sie finden in allen Wohn-/Schlafräumen **manuelle Außenrollos** auf beinahe allen Fenstern.

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr **gepflegten Zustand.**

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 4.Liftstock eines **Neubaus** mit **glatter Fassade.** Das Gebäude ist gut erhalten; Elektro- und Wasserleitungen entsprechen dem heutigem Standard.

Allgemeinräume sowie eine **Tiefgarage** befinden sich im Gebäude.

Lage:

Das Haus ist in einer **urbanen Wohngegend** nahe dem Meidlinger Bahnhof. Durch die Nähe zum Einkaufszentrum Arcade Meidling sind **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** und mehr nur **5 Gehminuten entfernt!** Aber auch die **Meidlinger Hauptstraße** ist in Gehweite! Eine Reihe von **Allgemein-**und **Fachmedizinern** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung befindet sich 300 Meter (4 Minuten Fußweg) vom Meidlinger Bahnhof entfernt. Die Infrastruktur ist somit bestens:

- U6 Station

- Straßenbahn 62

- Busse 15A, 59A, 62A, 7A, 7B, 8A, 9A
- Badner Bahn
- Busse zum Flughafen Wien-Schwechat

Preis:

Die monatliche **Gesamtmiete inkl. Ust u. Betriebskosten** beträgt für diese Mietwohnung **€ 1.145,00**

Zusätzlich zu der oben genannten Miete werden verrechnet:

Warmwasser, Heizung, Stromverbrauch (wird direkt mit Stromanbieter abgerechnet)

Befristet auf 5 Jahre

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: 01.11.2026

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.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von € 160 an die Hausverwaltung zu entrichten.

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