

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Daniela Erlach

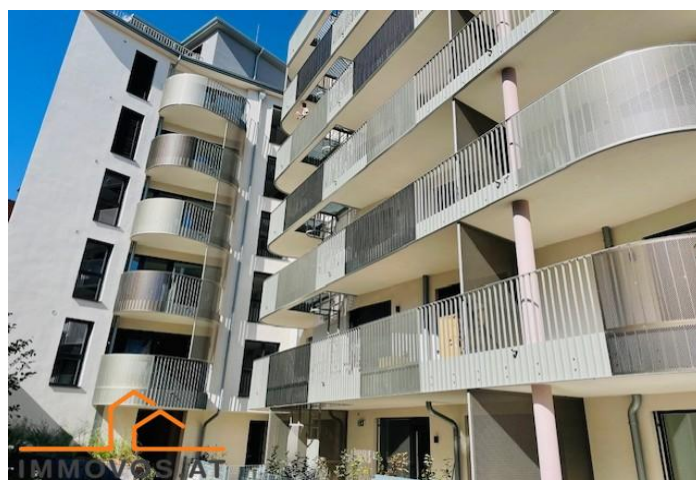
☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 16. 01. 2025

FEINER ERSTBEZUG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46148
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 12., Meidling
Ort:	Wien 12., Meidling
Lage:	Nahe Meidlinger Markt, Längenfeldgasse
Verkehrsanbindung:	U 4, U 6, 59 A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 954,13
Miete (ex. USt):	€ 770,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 97,39
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 954,13
enthaltene USt:	€ 86,74
Kautions:	3 BMM
Provision:	provisionsfrei bei privater Wohnungsnutzung

ERSTBEZUG

Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia im 12. Bezirk, Nahe Meidlinger Markt

Wohnung:

- 3. Stock mit Lift
- Befristung: 5 Jahre (mit Option auf Verlängerung)
- Küche mit Geschirrspüler, Backofen, Dunstabzug, Cerankochfeld, Kombikühlschrank
- Parkett/Fliesen
- Fernwärme (Fußbodenheizung)
- Ausrichtung: Osten

Energieausweis: HWB: 28,23 kWh/m²a (Energieklasse B)
fGEE, SK: 0,772 (Energieklasse A). Gültig bis: 26.08.2028

Ideale Infrastruktur: in nur 4 - 7 Gehminuten erreichen Sie Supermärkte, Fitnesscenter, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	42,15 m ²
Nutzfläche ca.:	46,60 m ²
Balkon Fl. ca.:	1,07 m ²
Loggia Fläche ca.:	3,38 m ²
Kellerfläche ca.:	3,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2023
Stockwerk:	3
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	28,23 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,772

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:
U-Bahn: U4, U6 - Längenfeldgasse
S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S60, S80, R, REX, ICE - Bahnhof Meidling (2 Stationen mit der U-Bahn)
Bus: 59A, 63A - Hans Mandl Berufsschule (5 Gehminuten entfernt), 12A - Arndtstraße (2 Gehminuten entfernt)

Garagen können in Nachbarliegenschaften angemietet werden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
 - Wohnküche mit neuer Ikea-Küche
 - Schlafzimmer
 - Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
 - separates WC mit Handwaschbecken
 - Loggia: ca. 3,38 m² + Balkon: ca. 1,07 m²
- Zur Wohnung gehört auch ein separates Kellerabteil.
Die Monatsmiete beträgt brutto EUR 954,13 (inkl. Betriebskosten und USt.)
Die Energiekosten (Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser) sind je nach Verbrauch extra zu bezahlen.
Die Kautions beträgt 3 BMM: EUR 2.900,-

Ausstattung:

Eichen-Parkettböden, Fliesen 60 x 60cm
Holzfenster mit Alu-Deckschale außen
Isolierfenster mit Sonnenschutz
Gegensprechanlage mit Videofunktion
bodenebene Dusche
Fahrradabstellraum
Einlagerungsraum
Gemeinschaftsgartenfläche mit kl. Kinderspielplatz
Wasseranschluß auf der Loggia
Raumhöhe: ca. 2,5 m
Bodentiefe Fenster
digitales Infoboard im Eingangsbereich
Paketboxenanlage

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 069911942229

