

## SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE BAHNHOF WIEN MEIDLING



Wohnzimmer (W)

**Objektnummer: 120936**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

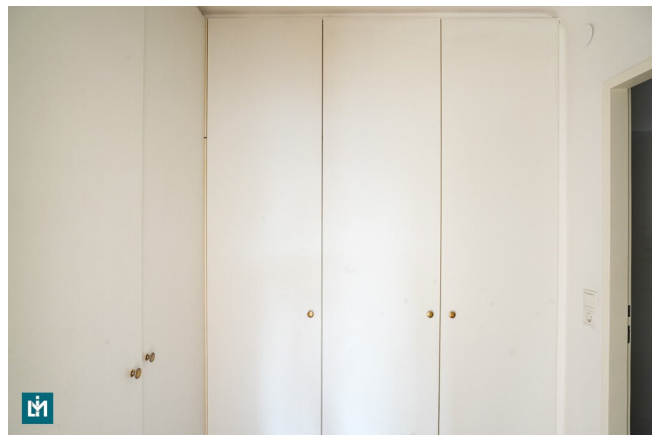
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelmstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	620,03 €
Kaltmiete	726,37 €
Betriebskosten:	106,34 €
USt.:	72,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 45m<sup>2</sup>** große **2 - Zimmer Wohnung**, in **guter Lage** des **12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling)**.

Die teilweise **zentral begehbar**e Wohnung verfügt über eine **optimale Raumaufteilung** und ist **westseitig** ausgerichtet. Dank des **durchdachten Grundrisses** eignet sich die Liegenschaft ideal für Singles, Pendler oder Paare.

Das Objekt befindet sich in der **4. Etage (mit Lift)** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Wohnzimmer (ca.15m<sup>2</sup>) W
- Küche W
- Schlafzimmer (ca.12m<sup>2</sup>) W
- Schrankraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung

Die gepflegte Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrradraum** sowie ein **eigenes Kellerabteil (ca.2m<sup>2</sup>)** stehen ebenso zur Verfügung.

Die Wilhelmstraße liegt im Herzen des 12. Wiener Gemeindebezirks, einem Stadtteil, der für seine vielfältige Nahversorgung und seiner Nähe zu Naherholungsgebieten bekannt ist. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus urbanem Komfort, optimaler Erreichbarkeit und hohem Freizeitwert macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen.

Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U6**, Station Niederhofstraße (**Floridsdorf - Siebenhirten**), Straßenbahn **62**, Station Flurschützstraße (**Oper, Karlsplatz - Lainz, Wolkersbergenstraße**), **Badner Bahn (BB)**, Station Flurschützstraße/Längenfeldgasse (**Wien Oper - Baden Josefsplatz**), **59A**, Station Alßmayergasse (**Oper, Karlsplatz - Bahnhof Meidling**), **9A**, Station Zeleborgasse (**Meidling Hauptstraße - Bahnhof Meidling**). Zusätzlich verkehren am Bahnhof Wien Meidling weitere S-Bahn Linien, Regionalzüge sowie der Fernverkehr.

Dank dieser umfassenden Verkehrsanbindung ist die Lage der Wohnung ein idealer Standort für alle, die Wert auf Mobilität und Erreichbarkeit legen.

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap