

OBJEKT
53998

AKKADIA

IMMOBILIEN

BITTE NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN //
HELLE 3-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG
MIT EIGENEM AUSSENBEREICH
(BESICHTIGUNGSTERMIN 3.11.26 -
09:00 - 10:00 UHR)

1120 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	69,61 m²
 Mietdauer	unbefristet
 Zimmer	3
 Bäder	1
 WC	1
 Gärten	1
 Möblierung	Küche, Bad
 Beziehbar	ab sofort
 Stockwerk	EG
 Zustand	teilsaniert
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Küche:	Einbauküche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	632,75 €	63,28 €
Betriebskosten	215,79 €	21,58 €
Gesamtmieta	933,40 €	

Kaution	3.734,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

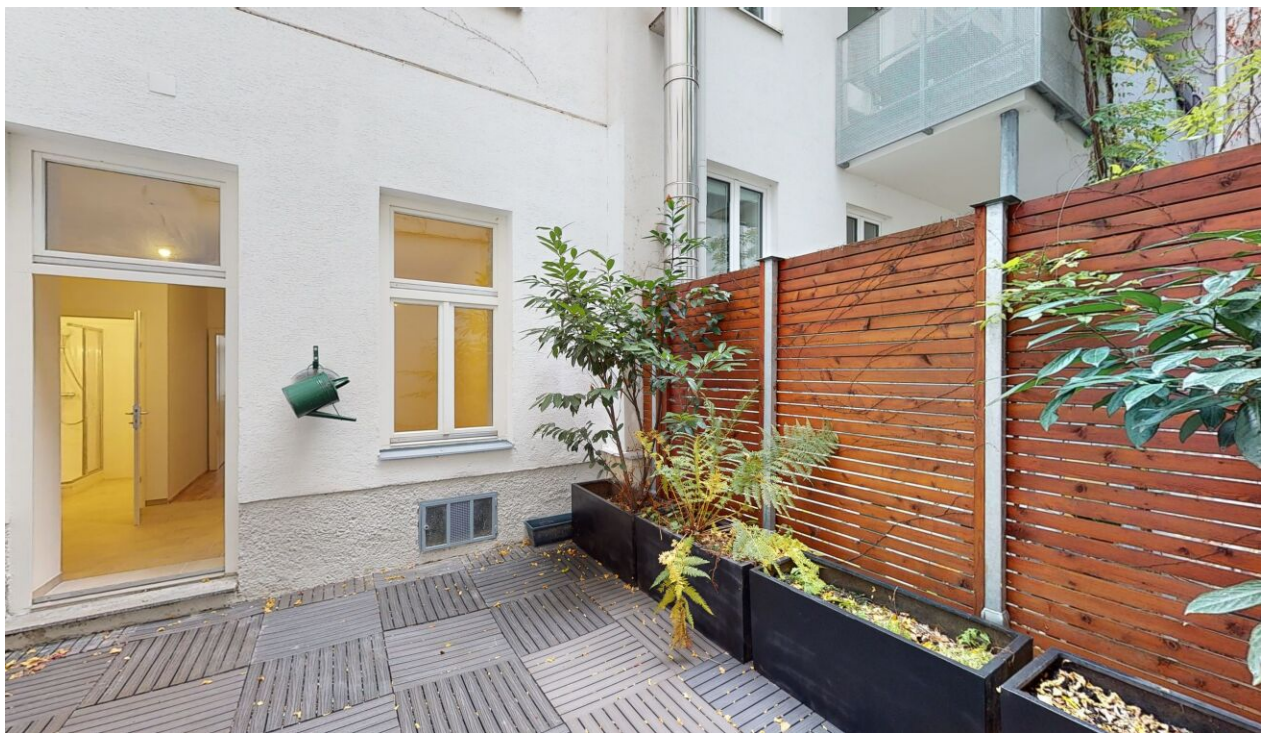
Energieausweis gültig bis 29.11.2028
Heizwärmebedarf  143,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor  4,1

DETAILBESCHREIBUNG

Bitte nur schriftliche Anfragen // Besichtigungstermin 3.11.26 - 09:00 - 10:00 Uhr

Diese helle 3-Zimmer-Altbauwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 69,61 m² und eine großzügige Raumhöhe von etwa 3,00 Metern, die für ein offenes und luftiges Wohngefühl sorgt. Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Zudem verfügt sie über einen privaten Außenbereich, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Ein modernes Badezimmer und ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Die stilvolle Einbauküche und die Böden aus hochwertigem Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung einen klassischen Charme. Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt, die eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellt. Sie ist teilsaniert; ein Lift ist nicht vorhanden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



DIE LAGE

Der Bezirk, nach dem das „Meidlinger L“ des Südwieners Dialekts benannt ist, liegt im Südwesten Wiens, etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlossthügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Skurrile Museen in diesem Bezirk sind das Heizungsmuseum (es stellt Heizungsanlagen vom 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart aus) und das Wiener Schnapsmuseum, welches nach Terminvereinbarung besucht werden kann. Als Geheimtipp kann an dieser Stelle noch der Meidlinger Markt genannt werden. Dieser liegt an der Niederhofstraße und neben Marktständen und Gastronomie gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

Aktuelle Nachrichten zum 12. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1120>

MEIDLING

1120

Postleitzahl

12

Bezirk

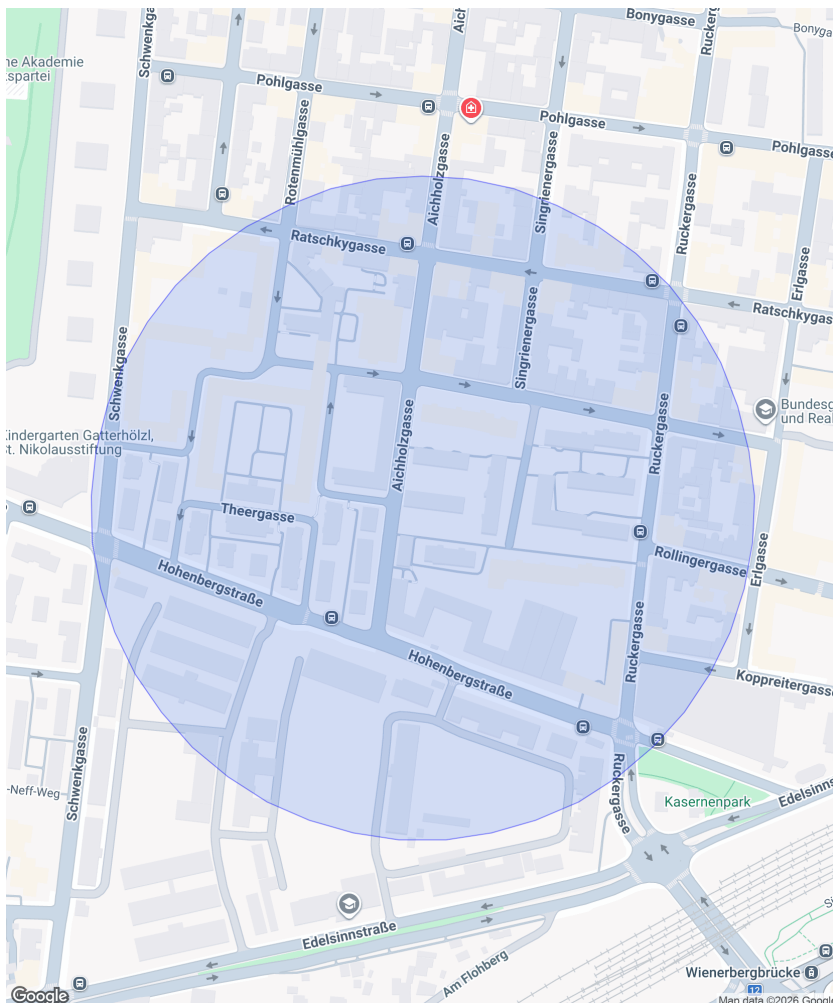
rund 97.624

Einwohner



MIKROLAGE

Diese Immobilie liegt in einer attraktiven Gegend in Wien-Meidling und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe befinden sich verschiedene Schulen, darunter die Ganztagsvolksschule Längenfeldgasse und das Gymnasium Rosasgasse, was sie ideal für Familien macht. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist erstklassig: Die U6-Station Bahnhof Meidling und der Bahnhof Meidling als S-Bahn-Knotenpunkt bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und weitere Bezirke. Auch Straßenbahnlinien wie die 62 und 6 sowie mehrere Buslinien sind bequem erreichbar. Diese Lage kombiniert Bildung, Mobilität und urbanes Leben perfekt.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Sonstige

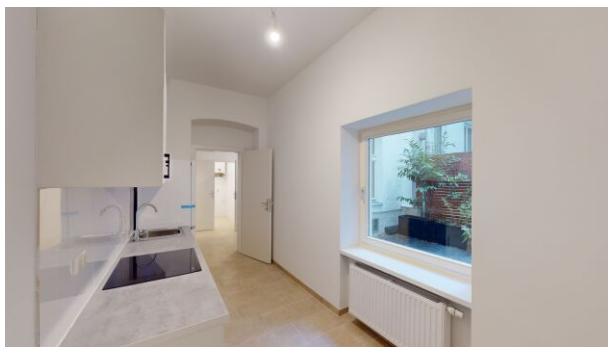
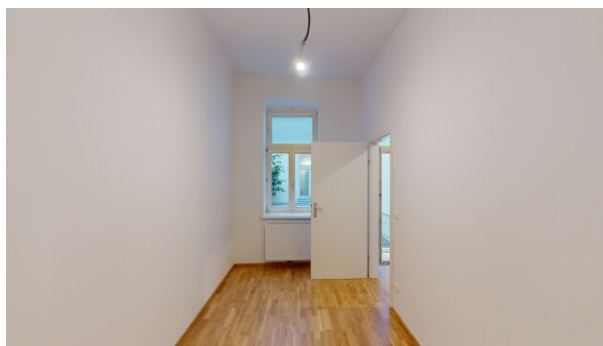
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

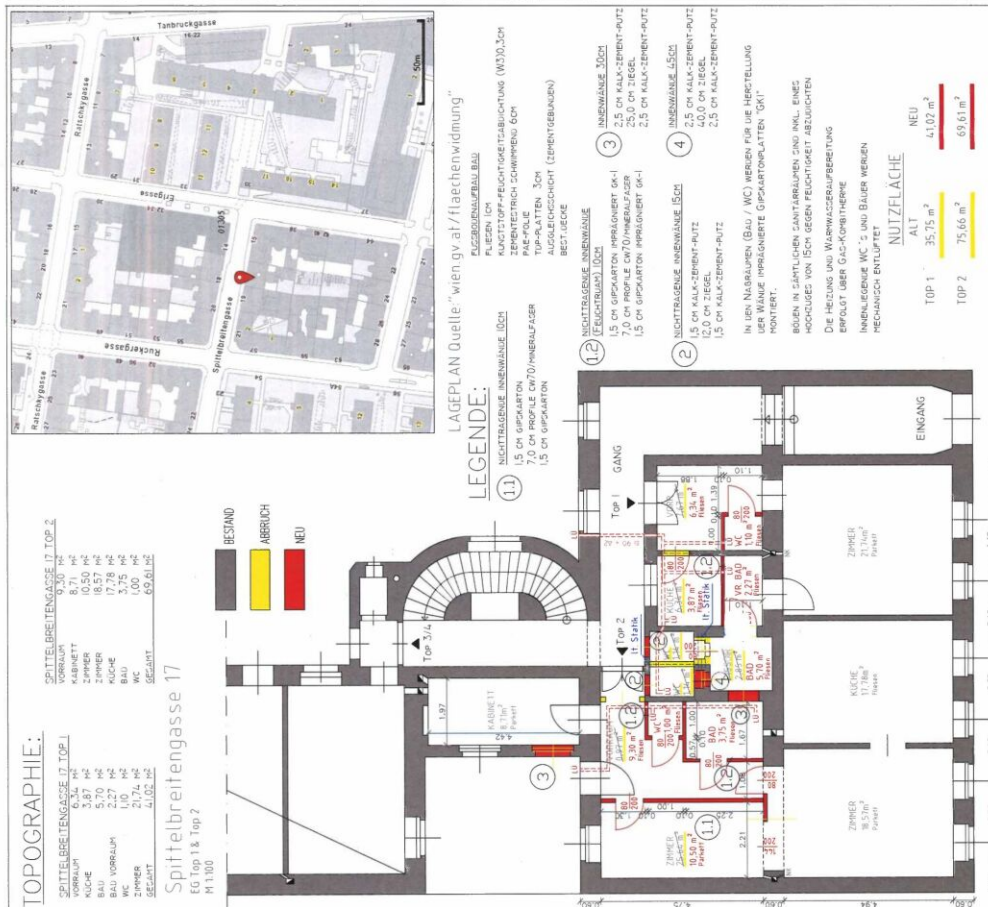
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PARIE:	A	B	C	D
BAUANZEIGE				
BAULICHE ÄNDERUNGEN IN DER WOHNSANLAGE. 1120 WIEN, SPITTELBREITENGASSE 17 TOP 1 & TOP 2 EZ 861 KG. UNTER-MEIDLING GST-NR. . PLANINHALT GRUNDRISS M= 1:100, LAGEPLAN				
BAUWERBER & GRUNDEIGENTÜMER vertr. durch Dr. Peter Dirnbacher Immobilienhand GmbH & Co KG Fuldmannsgasse 17 1080 Wien				
BAUBEHÖRDE				
PLANVERFASSER				
BAUFÜHRER				
DATUM	19.10.2023			PLANNR.
			19.10.2023_1_1	



PLAN





KONTAKTDATEN

Herr Mietanfragen AKKADIA

miete@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.