



# Mit der Familie ins Dachgeschoß mit Terrasse!

Objektnr. 2104/1985, Wien 12., Meidling

Bäder: 1 

Status: **Verfügbar**

Fläche: **132,52 m<sup>2</sup>**

Objektnr.: **2104/1985**

Mietpreis: **1.931 EUR**

## Mit der Familie ins Dachgeschoß mit Terrasse!

In die Vermietung gelangt diese ca. 132m<sup>2</sup> große 2 bis 4-Zimmerwohnung mit ca. 28m<sup>2</sup> Terrasse im Herzen des 12. Bezirks! Sie wird auf 10 Jahre befristet vermietet. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß mit Aufzug eines wunderschönen und gepflegten Altbaus, Die Wohnung besticht durch Ihre Helligkeit, ihre großzügige und offen gestaltete Aufteilung, sowie einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern.

Der knapp 95m<sup>2</sup> große, offene Wohnraum mit Kamin stellt ein absolutes Highlight dieser besonderen Immobilie dar. Für die Nutzung als Familienwohnung würde der Vermieter noch Wände (Plan in Rot gegenzeichnet) einziehen lassen, damit die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer und drei Schlafzimmer hat. Die offene Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und über den Wohnraum zu betreten. Das komfortable Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das Schlafzimmer ist südlich ausgerichtet. Die knapp 28m<sup>2</sup> große Terrasse bietet genügend Platz für Grillabende mit Freunden, sowie einen tollen Fernblick über die Stadt.

### Aufteilung:

- offener Wohnraum mit Kamin
- Schlafzimmer
- zwei weitere Zimmer möglich
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- voll ausgestattete Küche
- großzügige Dachterrasse
- Abstellraum
- separate Toilette

### Ausstattung:

- Laminat
- Fliesen
- Kamin

- voll ausgestattete Küche
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- TV/Kabelanschluss
- Aufzug

#### Infrastruktur:

Öffentlich ist das Objekt sehr gut an die Autobuslinien 8A, 9A, 15A und 63A angebunden, die eine direkte Verbindung zur U-Bahn Station Meidling U4 und U6 ermöglicht. Die Umgebung bietet eine große Auswahl an Geschäften und Gastronomie auf der Meidlinger Hauptstraße selbst, sowie ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten in Schönbrunn.

**Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.**

**Die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH ist als Doppelmakler tätig.**

## Factsheet

<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>HWB</b>	113.9
<b>HWB-Klasse</b>	D
<b>Zimmeranzahl</b>	4
<b>Mietdauer max.</b>	120 Monate
<b>Mietdauer min.</b>	12 Monate
<b>Heizung</b>	Gas, Gasetagenheizung
<b>Summe BK exkl. USt.</b>	292 EUR
<b>Summe BK inkl. USt.</b>	321.86 EUR
<b>Miete netto</b>	1463 EUR
<b>Gesamtbelastung</b>	1931.16 EUR
<b>Provision</b>	3.510,-- plus 20.0% USt.



### Sophie Bulgarini

Immobilienmakler



Tel: +43 676 / 845 343 102



E-Mail: sophie.bulgarini@wpb-makler.com