

**4-Zimmer Maisonette mit zwei Loggien - befristet vermietet  
bis 09-2026**



**Objektnummer: 10600**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heigerleinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	13,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,14
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	264,53 €
USt.:	26,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**





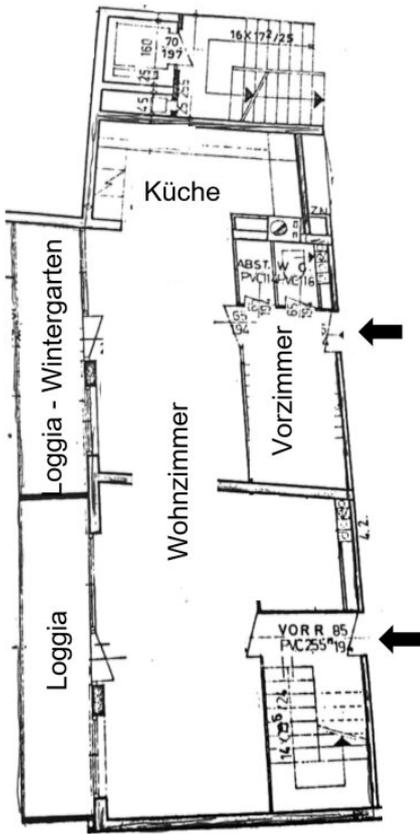




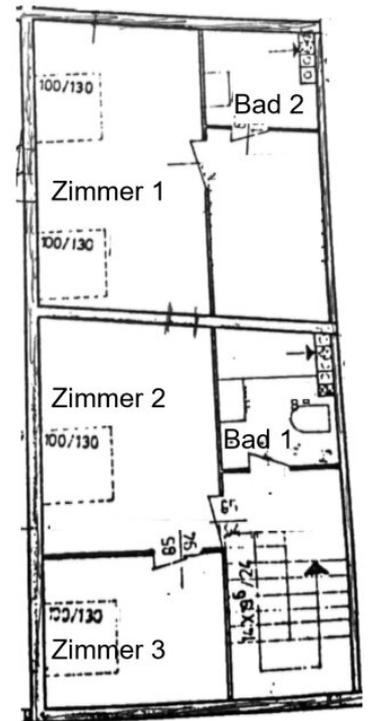




## 4. Stock



## 5. Stock



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 17. Bezirk, in der Nähe der S-Bahn Hernalds. Die Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Wohnungen und verfügt über eine Wohnfläche von 96m<sup>2</sup> sowie zwei Loggien (eine als Wintergarten) mit je 8m<sup>2</sup>. Ein Rückbau in zwei separate Wohnungen wäre baulich gesehen mit recht überschaubarem Aufwand möglich.

Die Wohnung ist derzeit (befristet bis 09-2026) vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt € 978,18 zzgl. 10% UST und Betriebskosten.

Die Fenster der Wohnung sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und sind teilweise mit Außen-Jalousien ausgestattet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst eine große Wohnküche, ein Vorzimmer, WC, Abstellraum, Bad mit Dampf-Dusche, Bad mit Badewanne, Schlafzimmer, Schrankraum, ein weiteres Extrazimmer und zwei Kellerabteile. Die Küche verfügt über einen neuen E-Herd, Kühl- Gefrierschrank, Backrohr und einen Geschirrspüler.

Die Lage ist erstklassig, da sich die S-Bahn Hernalds (Linie 43, S45) in unmittelbarer Nähe befindet. Zudem gibt es in der Umgebung schöne Naherholungsgebiete wie die Alszeile, den Schwarzenbergpark und das Kongressbad.

Warmwasser und Heizung:

Diese werden über die BK vorgeschrieben und sind aktuell bei € 132,98,- p. M. inkl. USt

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap