

**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung neben dem Schlosspark
Schönbrunn - Erstbezug nach Renovierung!**



Objektnummer: 94824

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.721,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Betriebskosten:	169,00 €
Provisionsangabe:	

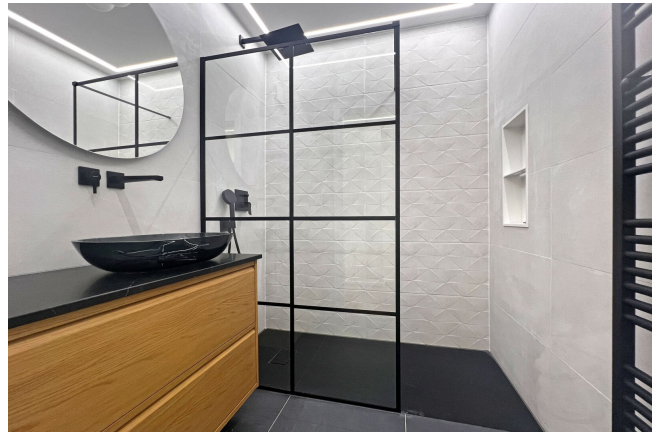
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

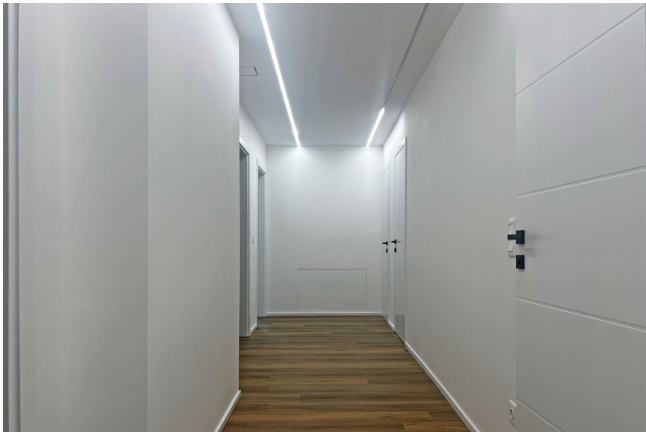
Ihr Ansprechpartner

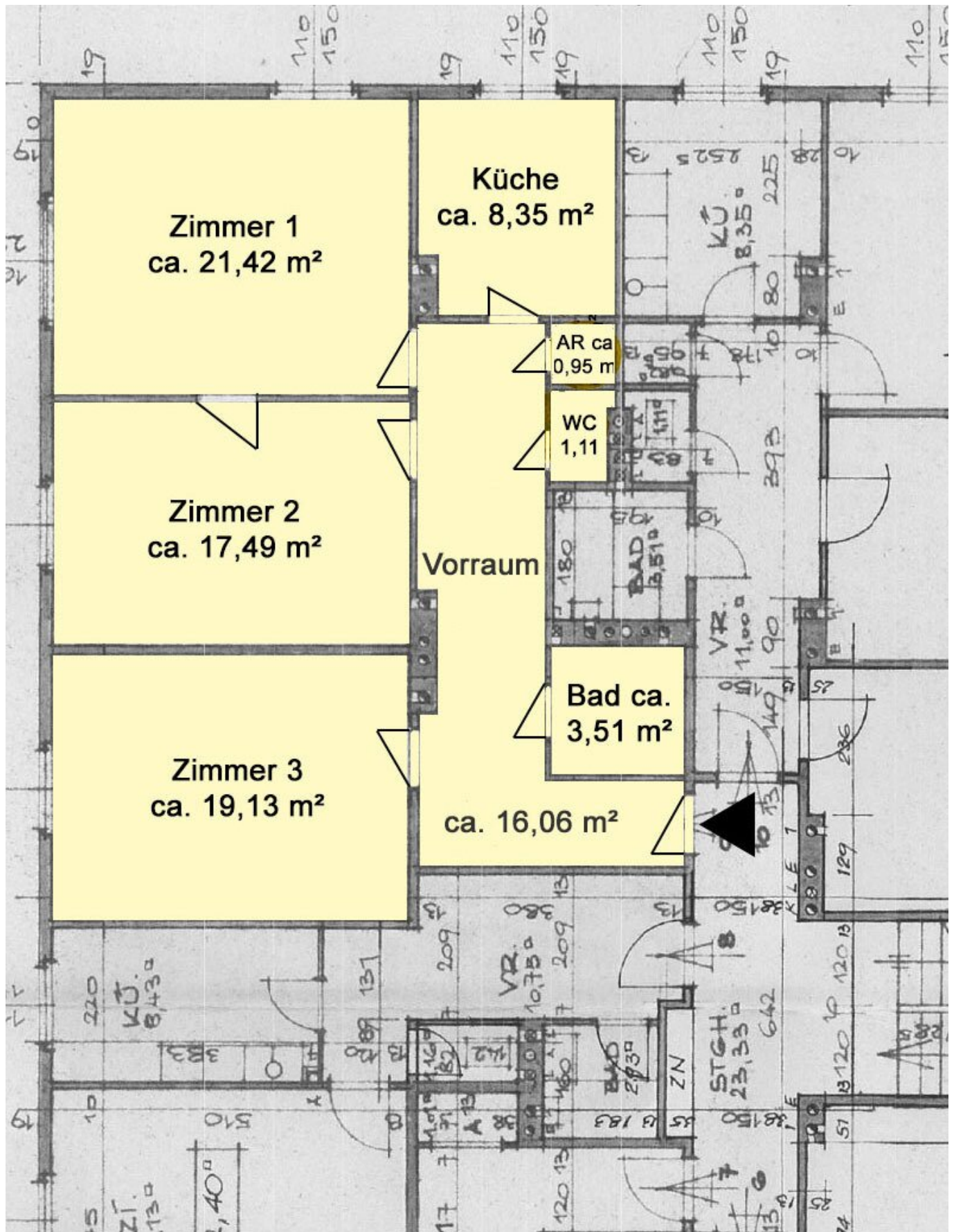


Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







Objektbeschreibung

Die **frisch renovierte Mietwohnung** befindet sich im 1. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage, direkt an der westlichen Grenze des **Schönbrunner Schlossparks**.

Das **Hietzinger Ekazent** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet ein **vielfältiges Angebot an Nahversorgern** wie Gastronomie, Lebensmittel, Ärzte, Modegeschäfte, Apotheke und viele mehr. Im Umkreis von ca. 7 Gehminuten befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist ebenso ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 10, 49, 52 und 60 sowie die Buslinien 56A, 56B, 58A halten in unmittelbarer Nähe. Die **U-Bahn Station Hietzing** ist nur zwei Stationen mit dem Bus entfernt oder aber auch bequem zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Nur einen Steinwurf entfernt liegt der Eingang zum **Schlossgarten Schönbrunn**, der bei Spaziergängern wie Läufern gleichermaßen als Erholungsgebiet äußerst beliebt ist. Kindergärten, Volksschulen und die beiden renommierten Gymnasien "Fichtnergasse" und "Wenzgasse" stehen in der Nähe zur Verfügung.

Die **Wohnfläche** beträgt ca. **88 m²** und bietet den zukünftigen BewohnerInnen Vorraum, Abstellraum, separates WC, Badezimmer, Küche inkl. Einbaugeräten und drei Zimmer. Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Sämtliche Wohnräume sind frisch ausgemalt und mit Parkettböden ausgestattet, Nassräume wie Badezimmer und WC verflies. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Brennwerttherme über eine Fußbodenheizung. Im Zuge der Renovierungsarbeiten wurde das **Badezimmer mit einer modernen Dusche** bzw. wird die Küche noch mit einer **zeitlosen Einbauküche inkl. Einbaugeräten** ausgestattet.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, der **Gesamtmietpreis** beträgt **€ 1.890,-** und beinhaltet den Hauptmietzins und die Betriebskosten. Die **Kaution in der Höhe von € 5.670,-** ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Gas sowie eventuelle Kosten für Telefon, Fernsehen und Internet rechnen die Mieter **direkt mit dem jeweiligen Anbieter** ab.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap