

## **2-Zimmer-Wohnung Grünruhelage im Herzen Hietzings!**



**Objektnummer: 6106/237**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Gesamtmiete</b>	849,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	743,99 €
<b>Kaltmiete</b>	832,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,15 €
<b>USt.:</b>	17,63 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

UST zugehörig zu Betriebskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Hietzing! Diese großartige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Gebäudes in der beliebten Gegend von 1130 Wien. Mit einer Fläche von 50,76m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen ausreichend Platz für ein komfortables Leben. Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen. Der großzügige Wohnbereich ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Arbeitstag zu entspannen und gemütliche Abende zu verbringen. Das separate Schlafzimmer ist ruhig und sorgt für eine erholsame Nachtruhe.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. So können Sie bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, was diese Wohnung zu einem idealen Wohnort für berufstätige Pendler macht.

Aber auch in der unmittelbaren Umgebung der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, ein Spital, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für den Einkauf stehen Ihnen verschiedene Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn ein Arzt befindet sich direkt in der Nachbarschaft.

Sie möchten die Freizeit genießen? Dann sind Sie hier genau richtig! Die Wohnung liegt in einer ruhigen Gegend und bietet Ihnen die Möglichkeit, in der Natur spazieren zu gehen oder sportlichen Aktivitäten nachzugehen. Der Schönbrunnpark und das nahegelegene Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser fantastischen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und Ihnen dabei zu helfen, Ihr neues Zuhause zu finden. Werden Sie Teil der lebendigen und pulsierenden Stadt Wien und genießen Sie alle Vorzüge, die diese wunderbare Wohnung zu bieten hat. Wir freuen uns auf Sie!

In der Wohnung sind Haustiere und Raucher nicht erwünscht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <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