

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Hetzendorf



Objektnummer: 199396969

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.649,00 €
Kaltmiete	1.649,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge





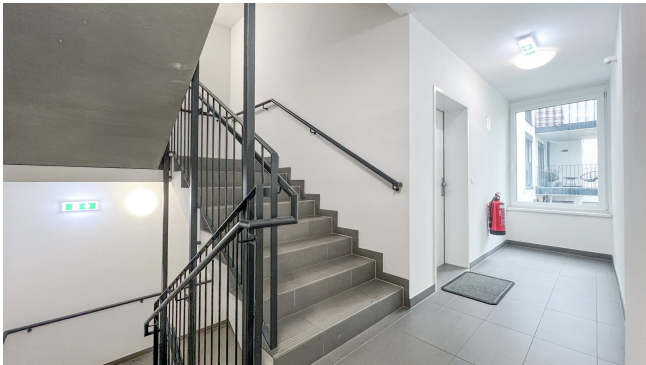














Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Wien-Hetzendorf unweit der Grenze zu Speising gelangt eine moderne 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Diese **großzügige** und **gut aufgeteilte Wohnung** erstreckt sich über **ca. 89 m² inkl. Loggia** und befindet sich im **1. Liftstock** eines modernen Wohnhauses aus dem **Jahr 2013**.

Die Wohnung beeindruckt durch ihren **offenen Grundriss**, beginnend mit einem Vorraum, der Zugang zu einem **separaten WC** mit Handwaschbecken, einem **Abstellraum** sowie der **geräumigen Wohnküche** bietet. Von der Wohnküche gelangen Sie sowohl zu der **westseitig orientierten Loggia** mit **ca. 6,4 m²** sowie zu einem weiteren Vorraum, von dem Sie in **2 große Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer** gelangen. Das **modern verfliesen Badezimmer** ist mit einem **Doppelwaschtisch**, einer **Badewanne**, einer **Dusche** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Die Wohnküche bildet den Mittelpunkt der modernen Wohnung, wurde mit einer modernen **Einbauküche inklusive Geräte** vollausgestattet und lädt zum Kochen und gemütlichen Beisammensein ein. Die Böden der Zimmer wurden mit **hochwertigem Eichenparkett** ausgestattet, die Sanitärräume wurden **modern verfliesen** und laden zum Entspannen ein. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung** in Kombination mit **Radiatoren**. An heißen Sommertagen kann die Wohnung außerdem mittels **2 Splitklimageräten** angenehm temperiert werden.

Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein eigener **Einlagerungsraum** zur Verfügung, der dieses Angebot abrundet und diese Wohnung zu Ihrem **perfekten neuen Zuhause** macht!

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=CbW6bKjE7Yq>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Die Raumaufteilung der Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum

- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Wohnküche mit Zugang zur westseitigen Loggia (ca. 31,39 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1 (ca. 15,85 m²)
- Zimmer 2 (ca. 18,19 m²)

Monatliche Gesamtmiete:

- Hauptmietzins: € 1.363,77 brutto
- Betriebskosten: € 276,23 brutto
- Heiz- und Warmwasser-Akonto: € 98,04 brutto
- Kaltwasser-Akonto: € 61,49 brutto
- **Gesamtmiete € 1.799,53 brutto pro Monat**

Die Abrechnung von Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Befristung: vorerst 3 Jahre

Verfügbar: ab 01.08.2026 (aktuell noch vermietet, Besichtigungen nach Vereinbarung möglich)

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap