

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Hetzendorf**



**Objektnummer: 199396968**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.649,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.649,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.649,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





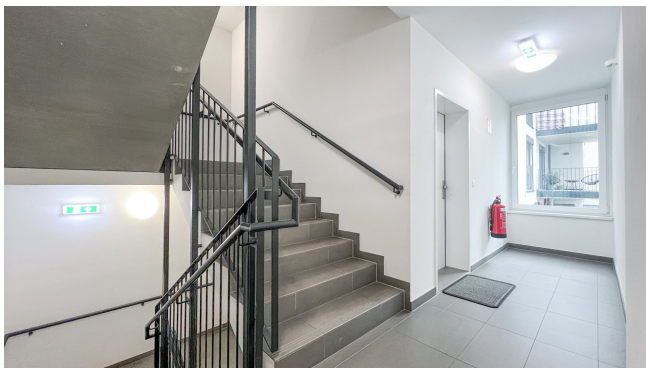














## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1 (ca. 15,85 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 18,19 m<sup>2</sup>)

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](http://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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap