

**Südlich ausgerichtete Balkonwohnung mit Gartenblick -  
großzügige Raumanordnung - sehr gute Lage in Hietzing**



**Objektnummer: 12641**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	156,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.209,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	952,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.099,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,22 €
<b>USt.:</b>	109,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mira Krauliz**

engelreal immobilien gmbh

Bierhäuselberggasse  
1140 Wien

T +43 664 451 42 52  
H +43 664 451 42 52

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

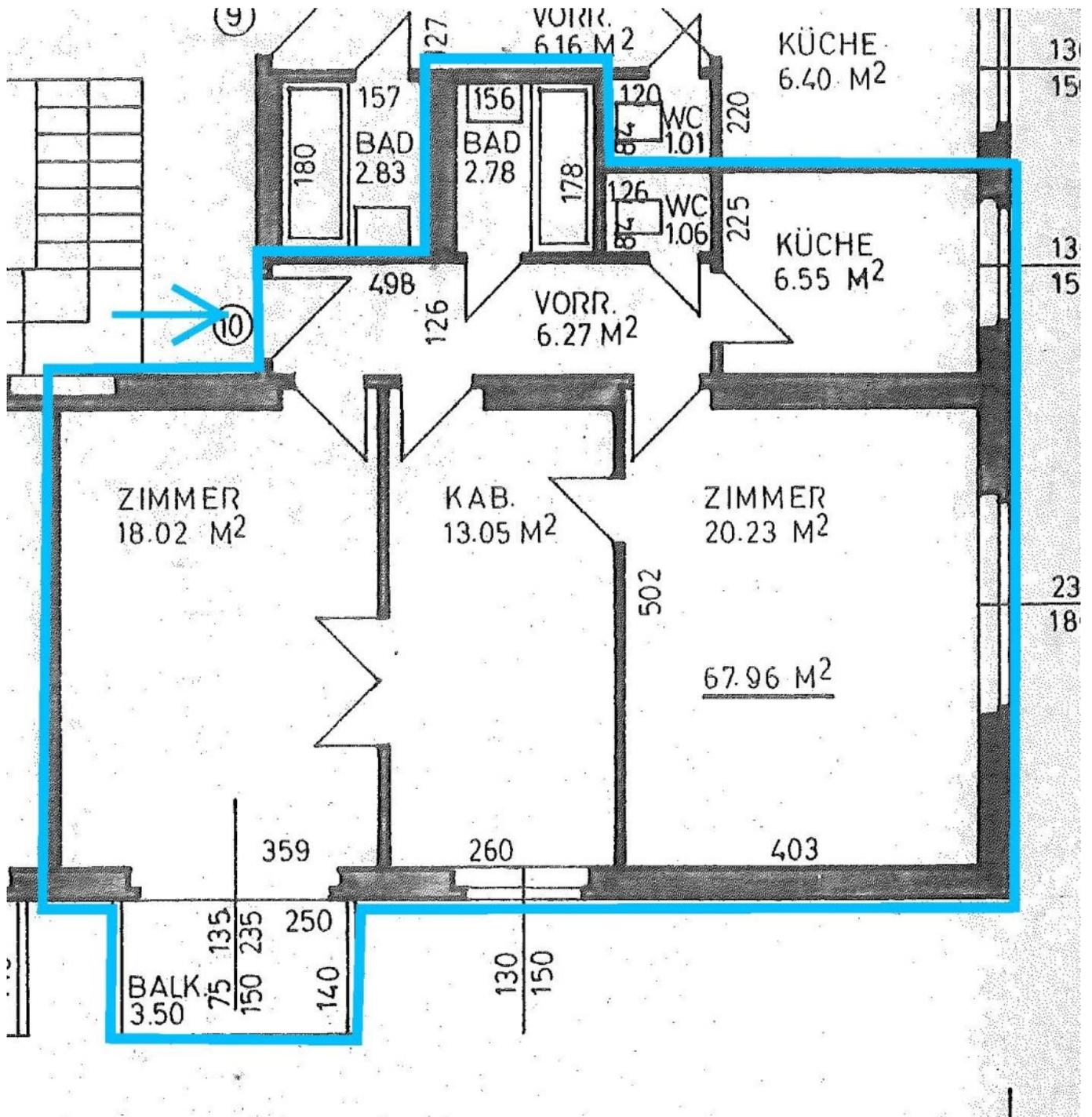












# Objektbeschreibung

## Freundliche und sonnige Balkonwohnung mit Balkon, Grünblick

### Lage:

Sehr zentral im Zentrum Hietzings gelegen, ist die U - Bahn Station **Braunschweigasse U4, sowie die Straßenbahnlinie 10 schnell erreicht**, die Wohnung ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die lokale Zentrumsnähe Hietzings stehen viele Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl von Restaurants und Kaffeehäusern in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Fußläufig ist auch das Schloss Schönbrunn mit seinen wunderbaren Gartenanlagen gut erreichbar.

### Gebäude:

Die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in sehr gutem gepflegtem Zustand. Fahrräder können in der dazu vorgesehenen Freifläche im Garten, oder im eigenen Kellerabteil abgestellt werden. Ein Personenlift ist leider nicht vorhanden. Es handelt sich um einen älteren Neubau (Bj. 1957)

### Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock des Gebäudes, hervorzuheben sind folgende Merkmale der Wohnung:

- sonnige und freundliche Wohnung mit sehr guter Raumanordnung
- 2 große Räume + 1 Balkon + 1 mittelgroßer Raum + 1 Küche mit Sitzplatzmöglichkeit + 1 Bad mit Dusche + 1 WC extra angeordnet
- alle Räume sind getrennt begehbar

- voll ausgestattete Einbauküche, Geschirrspülmaschine groß, Ceranfeldherd mit Backrohr, Spüle;

- Balkon in Ruhelage, südliche Ausrichtung ins Grüne

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Mag. Mira Krauliz** per Email an **mk@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap