# KLIMATISIERTE 2 ZIMMER DACHGESCHOSSEWOHNUNG - HETZENDORFER STRASSE

**Objektnummer: 37802**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

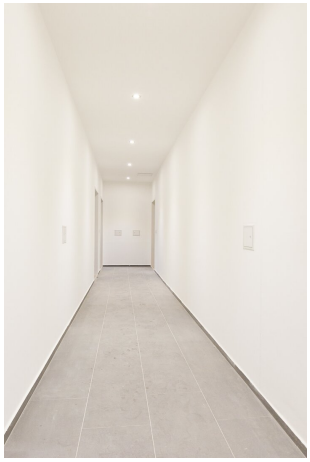
## Zahlen, Daten, Fakten

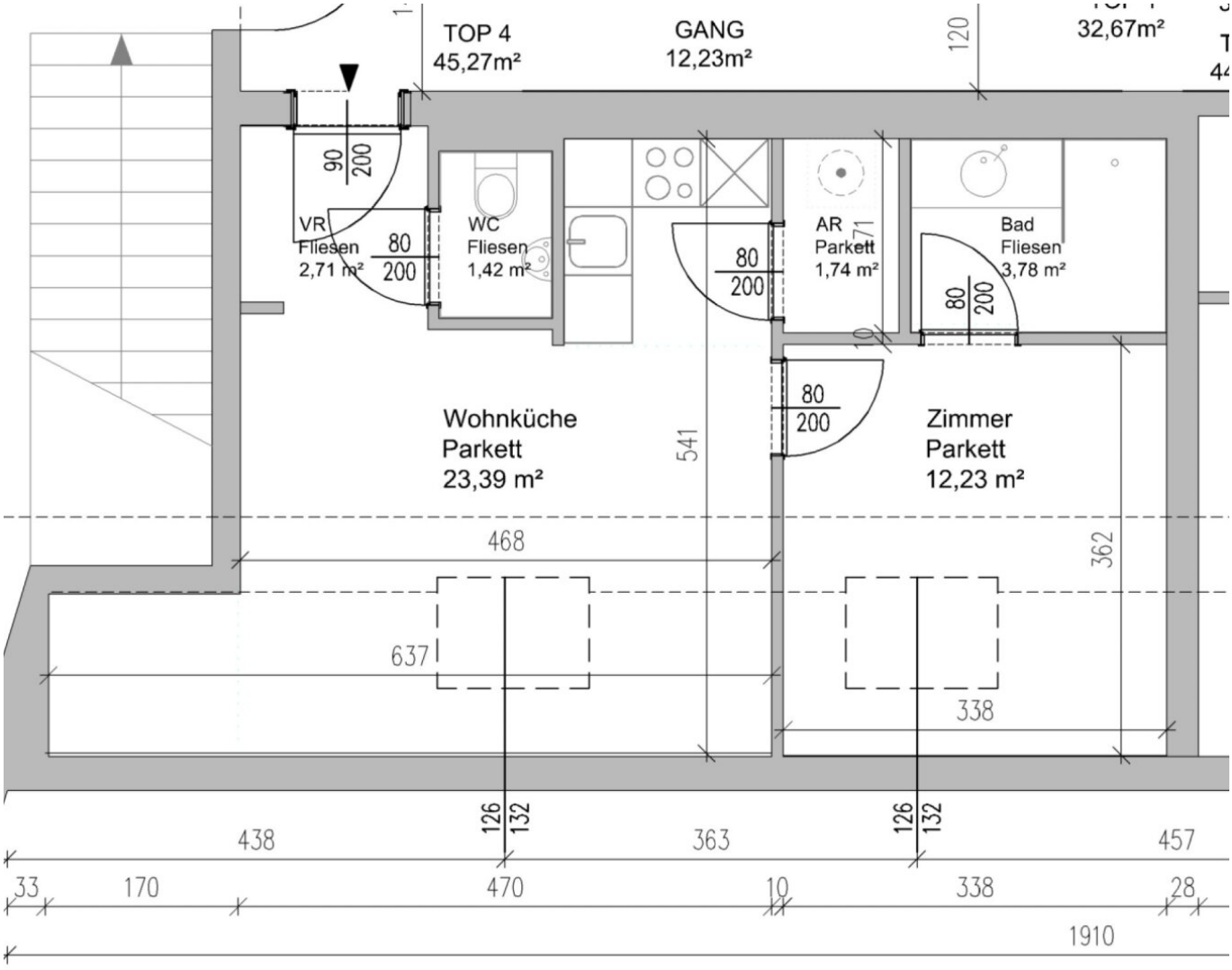
| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,27 m² |
| **Nutzfläche:** | 45,27 m² |
| **Gesamtfläche:** | 45,27 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,25 |
| **Gesamtmiete** | 845,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 612,64 € |
| **Kaltmiete** | 709,93 € |
| **Betriebskosten:** | 97,29 € |
| **Heizkosten:** | 53,40 € |
| **USt.:** | 81,67 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner




TOP 4
45,27m²
GANG
12,23m²
120
32,67m²
90
200
VR
Fliesen
2,71 m²
80
200
WC
Fliesen
1,42 m²
80
200
AR
Parkett
1,74 m²
71
Bad
Fliesen
3,78 m²
80
200
80
200
Wohnküche
Parkett
23,39 m²
541
80
200
Zimmer
Parkett
12,23 m²
468
362
637
338
126
132
126
132
438
363
457
33
170
470
10
338
28
1910

# Objektbeschreibung

## HETZENDORF & HIETZING

Leben im grünen Teil von Wien. Die Lage überzeugt einerseits durch ihre gute Verkehrsanbindung, andererseits durch die Nähe zu Grünflächen, wie den Lainzer Tiergarten und dem Schönbrunner Schlosspark.

Die Linie 62 zum Kärntner Ring/Oper sowie 58A und 58B sind in unmittelbarer Umgebung aber auch der Bahnhof Speising ist in wenigen Minuten erreichbar.

## KURZ & BÜNDIG

Zweitbezug nach Generalsanierung

hochwertige Maßküchen von HAKA mit AEG Geräten

Parkettböden und Klimaanlagen

Befristung auf 5 Jahre

Kaution: 3 BMM

Die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und ist beziehbar ab: 18.06.2025

Sonstiges:

**Bitte beachten Sie, dass wir Sie nach Ihrer Anfrage vorab um einige Unterlagen und die Ausfertigung einer Selbstauskunft ersuchen werden, bevor eine Besichtigung möglich ist, da wir aufgrund der hohen Nachfrage eine Vorauswahl für die möglichen Kandidaten treffen werden. Sie werden hierzu nach Ihrer Anfrage von uns per Email kontaktiert. Nach Zusendung aller Unterlagen werden wir geeignete Kanditaten anhand der Bonität auswählen und diese zu einer Open-House-Besichtigung einladen.**

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr André Kostadinov gerne unter ako@wohnkonzept.immo zur Verfügung.**

*Die Wohnkonzept Real Estate GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der*

*Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

*Die Fotos stammen noch aus der Vorvermietung.*

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap