

**Großer Balkon | Komplettküche | Garage im Haus | 3  
Zimmer | Nahe Casinopark**



Balkon

**Objektnummer: 1414**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße 319
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.356,57 €
Kaltmiete (netto)	1.047,16 €
Kaltmiete	1.229,17 €
Betriebskosten:	182,01 €
Heizkosten:	127,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



*Scan me!*

**viason**  
IMMOBILIEN



Offene Volksschule Hochsatzgasse

U4 "Ober St. Veit" in ca. 10 min fußläufig erreichbar

Enjoy Casino-Park

Apartment

HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN

Straßenbahn Nr. 49

Straßenbahn Nr. 52

HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN

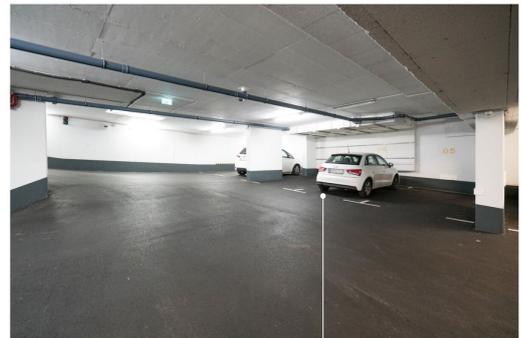


Offene Volksschule  
Hochsatzengasse



Enjoy Casino-Park

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Garagenplatz Nr. 04 muss  
zusätzlich angemietet werden.



Enjoy Casinopark





Allgemeine Gartenbereich  
inkl. Sandkiste





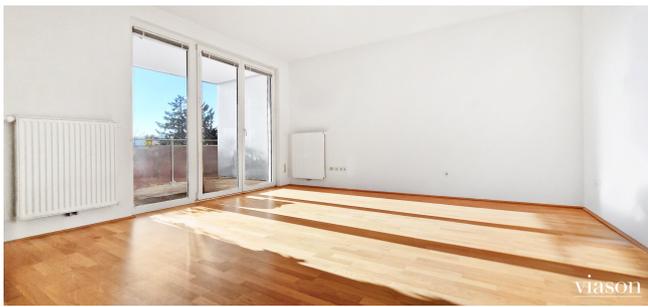


viason

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**  
Wir machen das für Sie!



viason









**viason**  
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

**viason**  
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen


  
 Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?  
 WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 300 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien **viason**

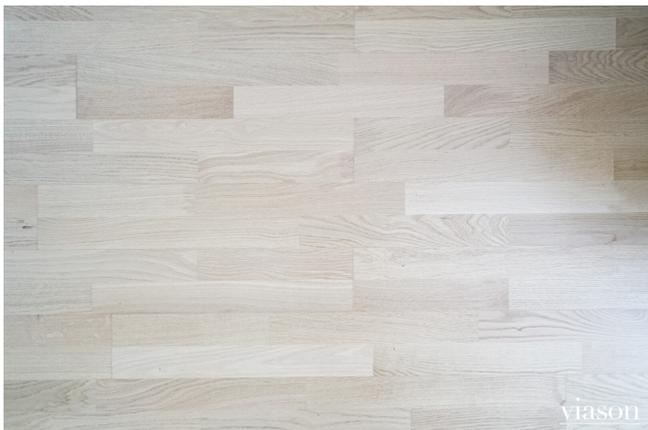




Innenverschattung



Außenraffstore





Spritzschutz Glas





# Waschtischunterbau Laufen

viason



viason



viason



Kinderwagenraum



Fahrradraum



# Deckenspots



viason



Enjoy Casinopark





- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



*Scan me!*

**viason**  
IMMOBILIEN

Hütteldorfer Straße



Innenhof



**WOHNFLÄCHE** ca. 69,69 m<sup>2</sup>  
BALKON ca. 12,23 m<sup>2</sup>

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft. **Bad & Küche** gem. Beschreibungstext möbliert.



2. STOCK

HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN



Offene Volksschule  
Hochsatzengasse



Straßenbahn Nr. 49



Straßenbahn Nr. 52

U4 "Ober St. Veit" in ca. 10 min  
fußläufig erreichbar



Enjoy Casino-Park



Apartment

HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN

HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN



Offene Volksschule  
Hochsatzengasse



Enjoy Casino-Park

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



Wohnungs  
VIDEO

immo  
SUCHMASCHINE

wohnet  
WO UND WIE WOHNEN

immo Scout24

WILLHABEN  
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET  
INSERATE

erStandard.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*



Scan me!



TOP  
FOTOS

## Objektbeschreibung

**MIETWOHNUNG: HÜTTELDORFER STRASSE 319 | 1140 WIEN**

Die Besichtigungen beginnen **ab dem (nicht früher)** 16.06.2025.

**24/7 VIEWINGS:** Apartment **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-huetteldorfer-strasse-319-1140-wien>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

**HINWEIS:** der Garagenplatz im Haus **MUSS** zusätzlich angemietet werden (Konditionen siehe unten).

Wir bitten Sie höflich uns eine Anfrage über die Plattform, über welche Sie die Immobilie gefunden haben bzw. das Anfrageformular über unsere Website zu senden.

Eine **MIETPROFIL** wie es z.B. das Portal **willhaben** anbietet ist für eine raschere Bearbeitung der Anfragen von Vorteil!

Die auf den Fotos zu sehenden Möbel (mit Ausnahme des unten aufgelisteten Inventars) sind nicht in inkludiert und wurden bereits entfernt.

### **3-ZIMMERWOHNUNG IM 14. BEZIRK NAHE U4 OBER ST. VEIT UND CASINOPARK**

Sie suchen eine geräumige und sehr helle **3-Zimmer-Mietwohnung** im **2. Stock** im

**14. Bezirk** nahe der **U4 Station Ober St. Veit**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die barrierefreie Wohnung liegt im **2. Lift-Stock** und verfügt über **3 Zimmer** mit ca. **69,69 m<sup>2</sup>** und einem **hofseitigen Balkon** von ca. **12,23 m<sup>2</sup>**.

Vom Vorraum aus ist das nordseitige **Zimmer** (ca. **13,73 m<sup>2</sup>**), **das Badezimmer** mit Badewanne inkl. Glastrennwand, Doppelwaschbecken samt Waschtischunterbau, Spiegel, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Badezimmerschrank, das **separate WC** inkl. Handwaschbecken sowie die Küche samt Wohnzimmer (Küche+ Wohnzimmer = ca. **26,83 m<sup>2</sup>**) begehbar. Vom Wohnzimmer gelangt man ins **Eltern-Schlafzimmer** (ca. **15,02 m<sup>2</sup>**) und auf den **südseitigen Balkon** von ca. **12,23 m<sup>2</sup>**. Die Küche verfügt über eine Abwasch, einen kleinen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Backofen, eine Mikrowelle, einen Vorratsschrank.

Weiters gibt es in der Wohnhausanlage einen **Fahrrad- und Kinderwagenraum**.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **Einlagerungsraum** (= Kellerabteil) von ca. **1,42 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung liegt in guter Lage, zu Fuß sind es ca. 10 Gehminuten zur **U4 Station Ober St. Veit**. Weiters liegt vor dem Haus die Straßenbahnhaltestelle **Nr. 49**, in wenigen Minuten ist die U3 Station Hütteldorfer Straße oder die **S45 Breitensee** schnell erreicht. Die Straßenbahn **Nr. 52**, die zum Westbahnhof führt, liegt in der Linzer Straße nur ca. 2 Gehminuten entfernt.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, ein **LIDL-Markt** liegt ca. 5 Gehminute, ein **BILLA-Markt** liegt ca. 1 Autominute (ca. 8 Gehminuten), ein **INTERSPAR** ca. 2 Autominuten, ein **HOFER-Markt** liegt ca. 3 Autominuten, ein **SPAR-Markt** und **DM-Markt** liegen ca. 3 Autominuten entfernt.

Viele Freizeit-, Sport- und Erholungsgebiete, wie, der Casinopark (ca. 2 Gehminuten), die **Steinhofgründe**, der **Lainzer Tiergarten**, der **Rote Berg** und das **Schloss Schönbrunn** sind schnell erreichbar. Zum Baden und Erholen lädt das nahe gelegene **Hütteldorfer Bad** ein.

## HIGHLIGHTS

- **U-BAHNSTATION-** “U4 Ober Sankt Veit” in ca. 10 min fußläufig erreichbar
- **GARAGE** inhouse (die Garage muss ebenso angemietet werden!)
- Großer südseitiger **BALKON** – ca. **12,23** m<sup>2</sup>
- **BLICK** zum “Roten Berg”
- Enjoy **BAUMGARTNER CASINOPARK | LAINZER TIERGARTEN | STEINHOFGRÜNDE**
- Straßenbahnhaltestelle Nr. 49 **DIREKT** vor dem Haus

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **GESCHOSS:** 2. Stock
- **NEUBAU:** Baujahr 2014
- **BEZIEHBAR:** 01.08.2025 (01.07 oder 15.07 nur nach Rücksprache mit der aktuellen Mieterin bzw. der Vermieterin). Bitte um **kurze Info bei Ihrer Anfrage**, falls Sie früher als am 01.08 anmieten möchten.
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **69,69** m<sup>2</sup>

- **BALKON:** ca. 12,23 m<sup>2</sup> - hofseitig/südseitig
  
- **ZIMMER:** 3
  
- **LIFT:** Ja
  
- **GARAGENPLATZ IM HAUS:** **MUSS** zusätzlich angemietet werden!
  
- **AUSRICHTUNG:** Elternschlafzimmer und Wohnzimmer hofseitig / südseitig
  
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,54 m
  
- **KÜCHE:** Ja – ausgestattet mit Kühl- und Gefrierschrank, kleinem Geschirrspüler, Abwasch, Backofen, E-Herd, Mikrowellenherd, Küchenvorratsschrank
  
- **SCHRANKRAUM:** Ja
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
  
- **KABELFERNSEHEN & SAT:** Dose in jedem Zimmer. Sie können über einen Receiver SAT TV empfangen oder einfach z.B. Magenta anmelden.
  
- **KOMPLETTKÜCHE:** Kleiner Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Ceranfeld/E-Herd, Backrohr, Kühl- und Gefrierschrank und ein zusätzlicher Küchenvorratsschrank
  
- **INVENTAR DAS BEREITS VORHANDEN IST:** Komplettküche, Küchenvorratsschrank, Spritzschutz aus Glas im Badezimmer, Waschtischunterbau von „Laufen“, weißer Hochschrank im Bad, Deckenspots.
  
- **BADEZIMMER:** Ja – ausgestattet mit Badewanne mit Spritzschutz,

Waschmaschinenanschluss, ein Doppelwaschbecken samt Waschbeckenunterbau, ein Spiegel, eine Badezimmerschrank, Handtuchheizkörper

- **WC:** Ja – separat mit Handwaschbecken
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung Gas
- **KELLERABTEIL:** Ja - ca. 1,42 m<sup>2</sup>
- **WG GEIGNET:** Ja
- **KINDERWAGENRAUM:** Ja
- **FAHRRADRAUM:** Ja
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN:** Ja
- **SICHERHEITS-EINGANGSTÜRE:** Ja - WK2 einbruchshemmende Wohnungseingangstüre
- **BESCHATTUNG:** Ja - Innenjalousien bei allen Fenstern und elektrische Außenjalousien im Eltern-Schlafzimmer und Wohnzimmer
- **BÖDEN:** Eichenparkettboden und Fliesen/ Feinsteinzeug
- **AUSSTATTUNG BALKON:** Waschbetonplatten, Kemperventil (= frostfeste Wasserentnahmestelle) & Steckdose & Licht
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Gute Einkaufsmöglichkeiten, ein **LIDL-Markt** liegt ca. 5 Gehminute, ein **BILLA-Markt** liegt ca. 1 Autominute (ca. 8 Gehminuten), ein **INTERSPAR** ca. 2 Autominuten, ein **HOFER-Markt** liegt ca. 3 Autominuten, ein **SPAR-Markt** und **DM-Markt** liegen ca. 3 Autominuten entfernt.

- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die Wohnung liegt in guter Lage, zu Fuß sind es ca. 10 Gehminuten zur **U4 Station Ober St. Veit**. Weiters liegt vor dem Haus die Straßenbahnhaltestelle **Nr. 49**, in wenigen Minuten (9 Fahrminuten/ 6 Stationen) ist die U3 Station Hütteldorfer Straße oder die **S45 Breitensee** schnell erreicht. Die Straßenbahn **Nr. 52**, die zum Westbahnhof führt, liegt in der Linzer Straße nur ca. 2 Gehminuten entfernt.
- **ERHOLUNGSGEBIETE:** Viele Freizeit-, Sport- und Erholungsgebiete, wie, der Casinopark (ca. 2 Gehminuten), die **Steinofgründe**, der **Lainzer Tiergarten**, der **Rote Berg** und das **Schloss Schönbrunn** sind schnell erreichbar. Zum Baden und Erholen lädt das nahe gelegene **Hütteldorfer Bad** ein.
- **HWB:** 41,30 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE:** 0,87
- **KLASSE:** B - B

## MONATSMIETE WOHNUNG

- **HAUPTMIETZINS:** EUR 944,-
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT:** ca. EUR 182,01
- **GESAMT:** EUR 1.126,01 pro Monat

**Zuzüglich:** HEIZUNG + WARMWASSER + STROM wie folgt:

- **HEIZKOSTEN:** derzeit ca. EUR 75,83 zzgl. 20% USt pro Monat = EUR **91,-** brutto
- **WARMWASSERKOSTEN:** derzeit ca. EUR 33,09 zzgl. 10% USt pro Monat = EUR **36,40** brutto
- UNVERBINDLICHE SCHÄTZUNG der **STROMKOSTEN** (unverbindlich): auf Basis eines 2 Personenhaushalts inkl. 1 Kind): Ca. EUR 72,- inkl. 20% USt (unverbindlich da verbrauchsabhängig und anbieterabhängig).
- **TOTAL: EUR 1.325,40** (= inkl. Heizkosten, inkl. Warmwasser und inkl. ca. Strom). Zusätzlich ist die Garage mit **EUR 103,16 brutto** anzumieten.
- **Zuzüglich** TV/Internet (Anbieter frei wählbar)
- **Zuzüglich** Haushaltsversicherung (ca. EUR 12,- unverbindlich geschätzt und Anbieter frei wählbar).

## **MONATSMIETE GARAGE (MUSS ZUSÄTZLICH ANGEMIETET WERDEN!)**

- **NETTOMIETE:** EUR 76,-
- **BETRIEBSKOSTEN:** ca. EUR 27,16
  
- **GESAMT:** EUR 103,16 pro Monat

## **NEBENKOSTEN**

- **KAUTION WOHNUNG + GARAGE (EINMALIG)** | Ca. EUR 4.100,-
  
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER**

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 <175m

Apotheke <325m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <1.100m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <250m

Universität <1.700m

Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <3.175m

**Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <275m

Polizei <925m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap