ERSTBEZUG nach Sanierung | 3 Zimmer-Wohnung in Richtung Innenhof | hell und ruhig | TOP Ausstattung

Objektnummer: 408

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

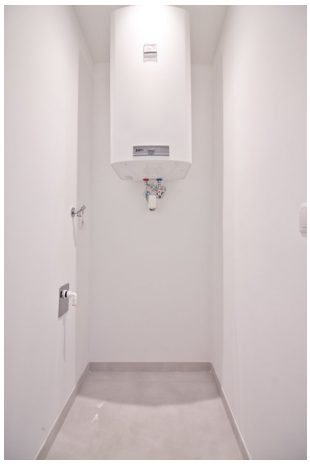
Adresse	Hetzendorfer Straße 155
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Gesamtmiete	949,50 €
Kaltmiete (netto)	790,00 €
Kaltmiete	935,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €

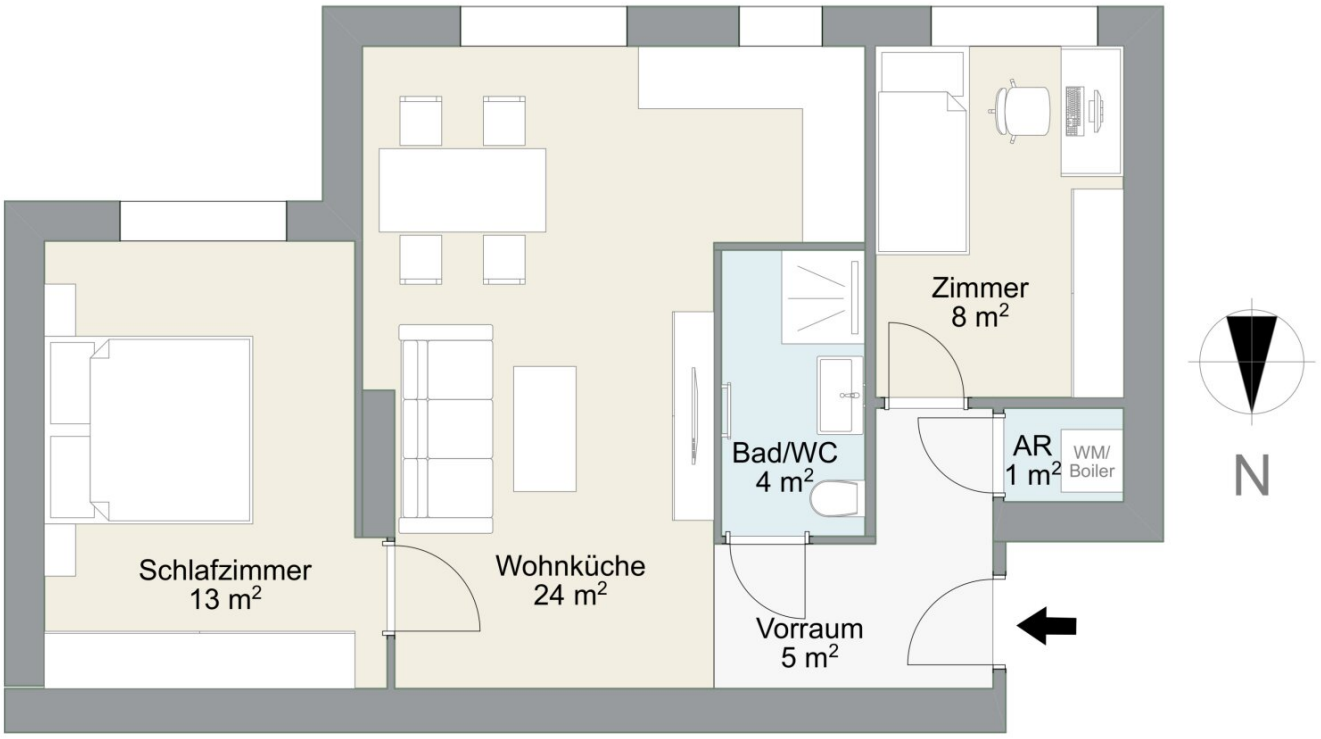
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner





Schematische Darstellung Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Schöne, freundliche und gut einzurichtende 3-Zimmer Wohnung mit Blick in den grünen Innenhof. ERSTBEZUG nach Sanierung mit hochwertiger Ausstattung.

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser tollen Mietwohnung im schönen 12. Wiener Gemeindebezirk.

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, uns auf einer kleinen Führung durch dieses schöne Objekt zu begleiten und sich einen ersten Eindruck zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit offener DAN-Küche vollausgestattet mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Badezimmer mit Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und großer Walk-In-Dusche
- Außenrollläden bei allen Fenstern

- dazugehöriges ca. 3 m² großes Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock OHNE Lift** in einem **gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960.**

Der **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz zum Ankommen erschließt praktisch alle Räume zentral. Rechter Hand geht es in ein sehr modernes **Badezimmer** mit Spiegel, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Walk-In-Dusche sowie in einen praktischen **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** sowie in das erste **Zimmer** der Wohnung, welches gut als Büro oder Kinderzimmer nutzbar ist.

Der **Wohnbereich** selbst ist großzügig und gut aufgeteilt, verfügt über eine **moderne und hochwertige Küche**, die bereits voll mit hochwertigen **SIEMENS** Geräten (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Herd, Ceranfeld, Dunstabzug) ausgestattet ist. Das anschließende **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für einen Schrank und ein großes Bett und ist wie alle Räume der Wohnung in den **ruhigen, südseitigen Innenhof** ausgerichtet. Dieser bietet zusätzlich zur Ruhe auch einen herrlichen Grünblick.

Die Fenster der Wohnung sind **Doppelisolierglas-Kunststofffenster** und haben alle **Außenrollläden.**

Die gesamte Wohnung ist mit sehr schönem, geschmackvollem **Laminat und großformatigen Fliesen** ausgestattet und wird mittels **Infrarotpanellen** beheizt. Die Wohnung wurde gerade **frisch saniert**, ist somit absolut neuwertig.

Der monatliche Vorschreibung der Miete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer beläuft sich aktuell auf € 949,50.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau** aus dem Jahr 1960 im **beliebten, urbanen und grünen 12. Wiener Gemeindebezirk.**

Im Haus gibt es einen **Fahrradraum, eine Waschküche** sowie einen **zugeordneten ca. 3 m² großen Keller** zur Wohnung.

Direkt vor der Tür hält die **Straßenbahnlinie 62,** die Sie in nur **4 Minuten zur S-Bahnstation Hetzendorf** bringt oder in **7 Minuten zum Bahnhof Meidling (U6 Station).** Die **Buslinien**

56A und 58B halten ebenfalls vor der Türe und bringen Sie zB in 10 Minuten zur **U4 Station Hietzing.**

Nur 400 m entfernt befindet sich das **Hietzinger Bad**, welches sowohl einen Hallen- als auch ein Freibereich bietet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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 <525m
Apotheke <225m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <475m
Universität <2.375m
Höhere Schule <2.800m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.200m
Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap