

Sonnenlicht, Stil & Stadtnähe – 2,5 Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon in Grünruhelage



Objektnummer: 8014/307

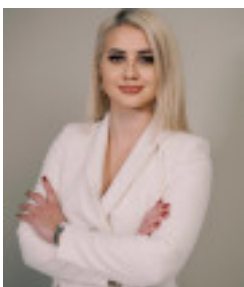
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,55 m²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2.011,00
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	859,76 €
Kaltmiete	1.077,25 €
Betriebskosten:	217,49 €
USt.:	21,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



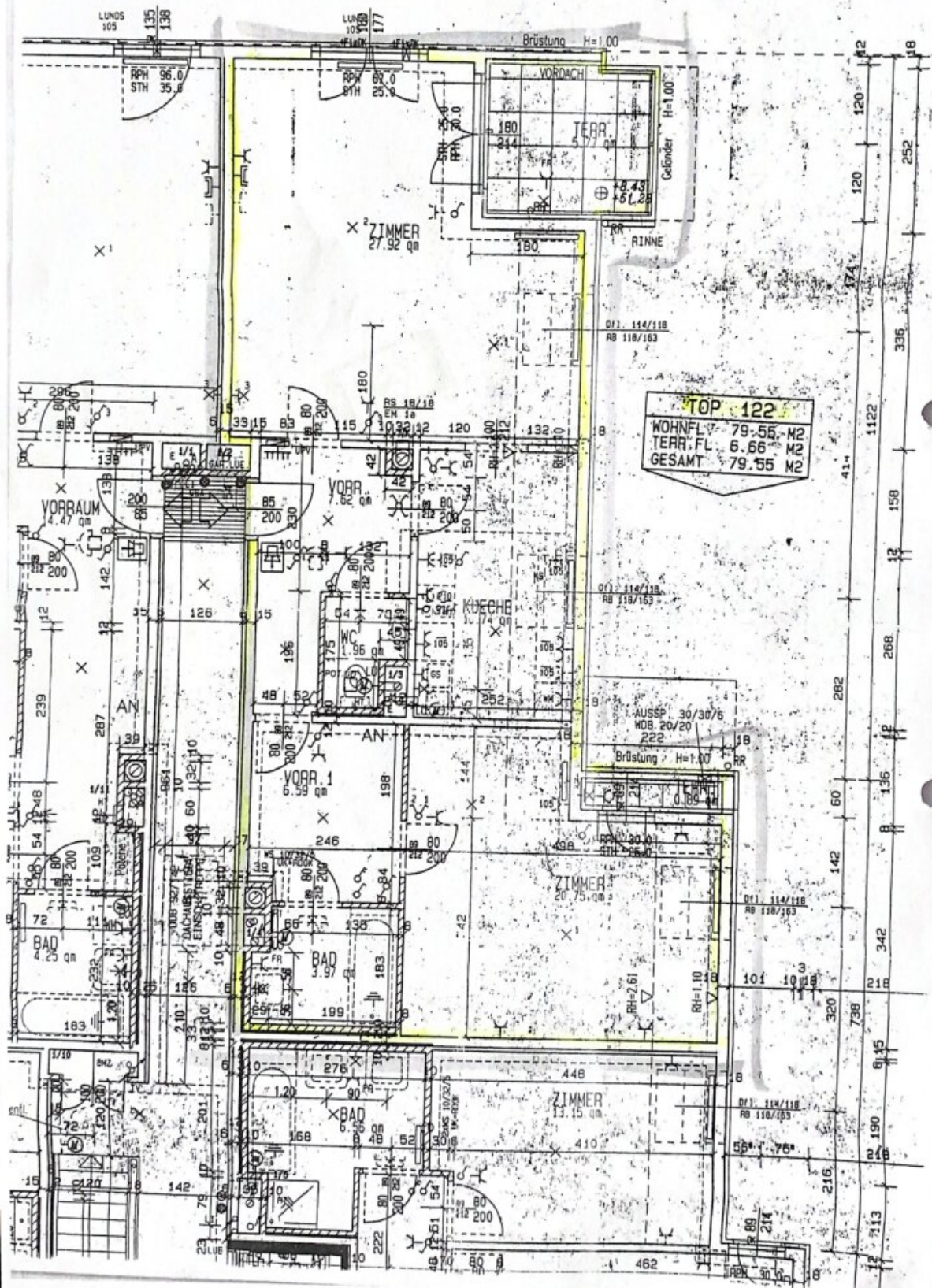
BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien









Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Wohnen über den Dächern – Ruhe trifft Großstadtflair

Willkommen in dieser charmanten Dachgeschosswohnung im Herzen von Hetzendorf – einem der grünsten und zugleich urbansten Teile Wiens. Hier erwartet Sie ein **Refugium mit Charakter**, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und den direkten **Balkon** begeistert.

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: **Absolute Ruhelage** im Innenhof und dennoch **zentrale Anbindung** an das pulsierende Stadtleben.

Hard Facts:

- **Gesamtmiete:** € 1.199,- inkl. BK (ohne Strom und Heizung)
- **Wohnfläche:** ca. 79,55 m²
- **Zimmer:** 2,5 (extra Küche)
- **Balkon:** 6,66 m² mit Blick ins Grüne
- **Lage:** Dachgeschoss
- **Lift:** vorhanden
- **Beziehbar:** nach Vereinbarung
- **Kaution:** 3 BMM

Highlights:

- **Wohnraum im Dachgeschoss** – mit viel Tageslicht durch große Fenster & Dachflächenfenster
- **Große Küche** mit viel Stauraum
- **Eigener Balkon** mit Ausblick ins Grüne – urbanes Outdoor-Feeling inklusive
- **Parkett** in den Wohnräumen
- **Separates WC** und Badezimmer mit Wanne

Lage – grüner Rückzugsort in Stadtnähe

Hetzendorf gilt als eine der gefragtesten Wohngegenden im 12. Bezirk – beliebt für die Nähe zum **Schlosspark Schönbrunn**, seine **vielseitige Infrastruktur** und das ruhige, fast dörfliche Wohngefühl.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- S-Bahn Hetzendorf
- Buslinien Richtung Meidling & U6
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen & Nahversorger

Für Naturliebhaber liegt der wunderschöne **Schönbrunner Schlosspark** nur einen Katzensprung entfernt – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage im Grünen.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich für einen persönlichen Besichtigungstermin:

? r.simic@immofuchsgruppe.com

? [0676 380 25 29](tel:06763802529)

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap