

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



**Objektnummer: 8014/307**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

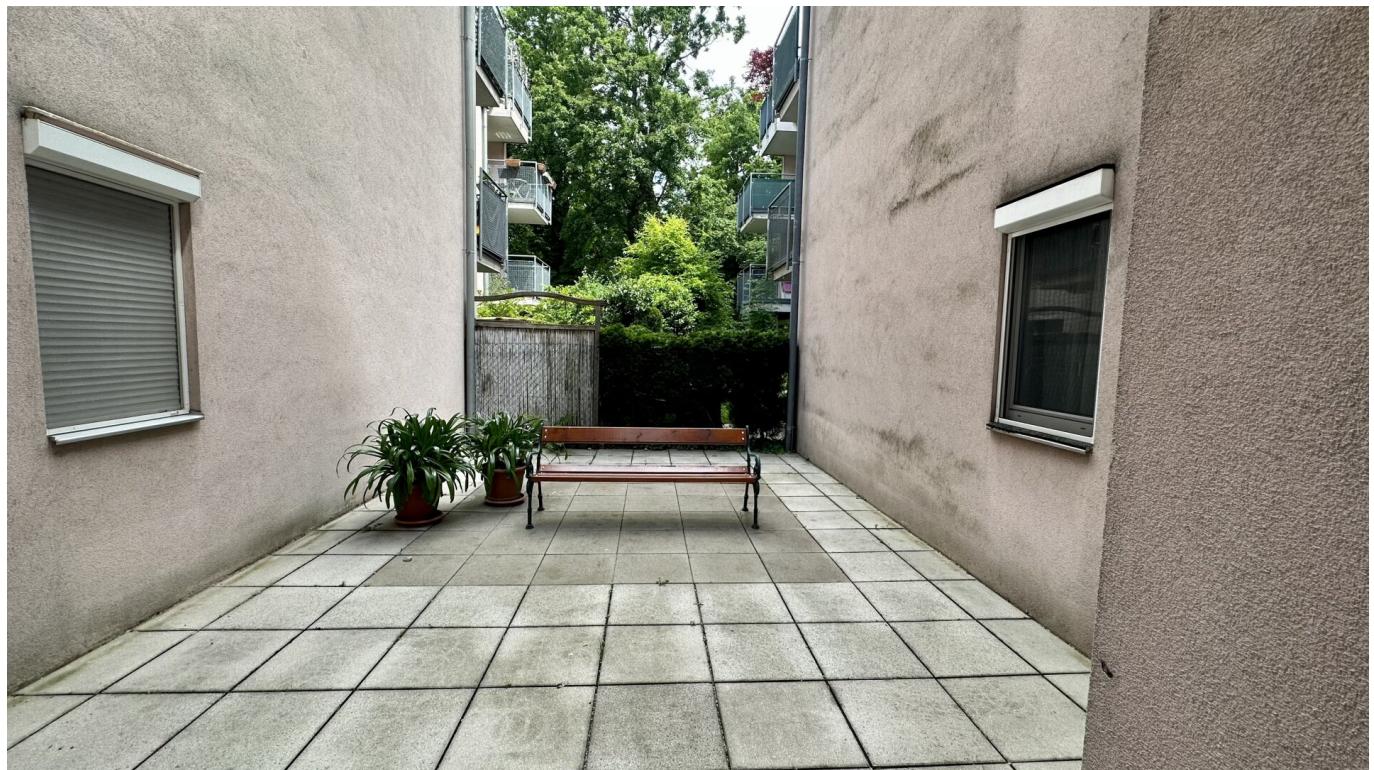


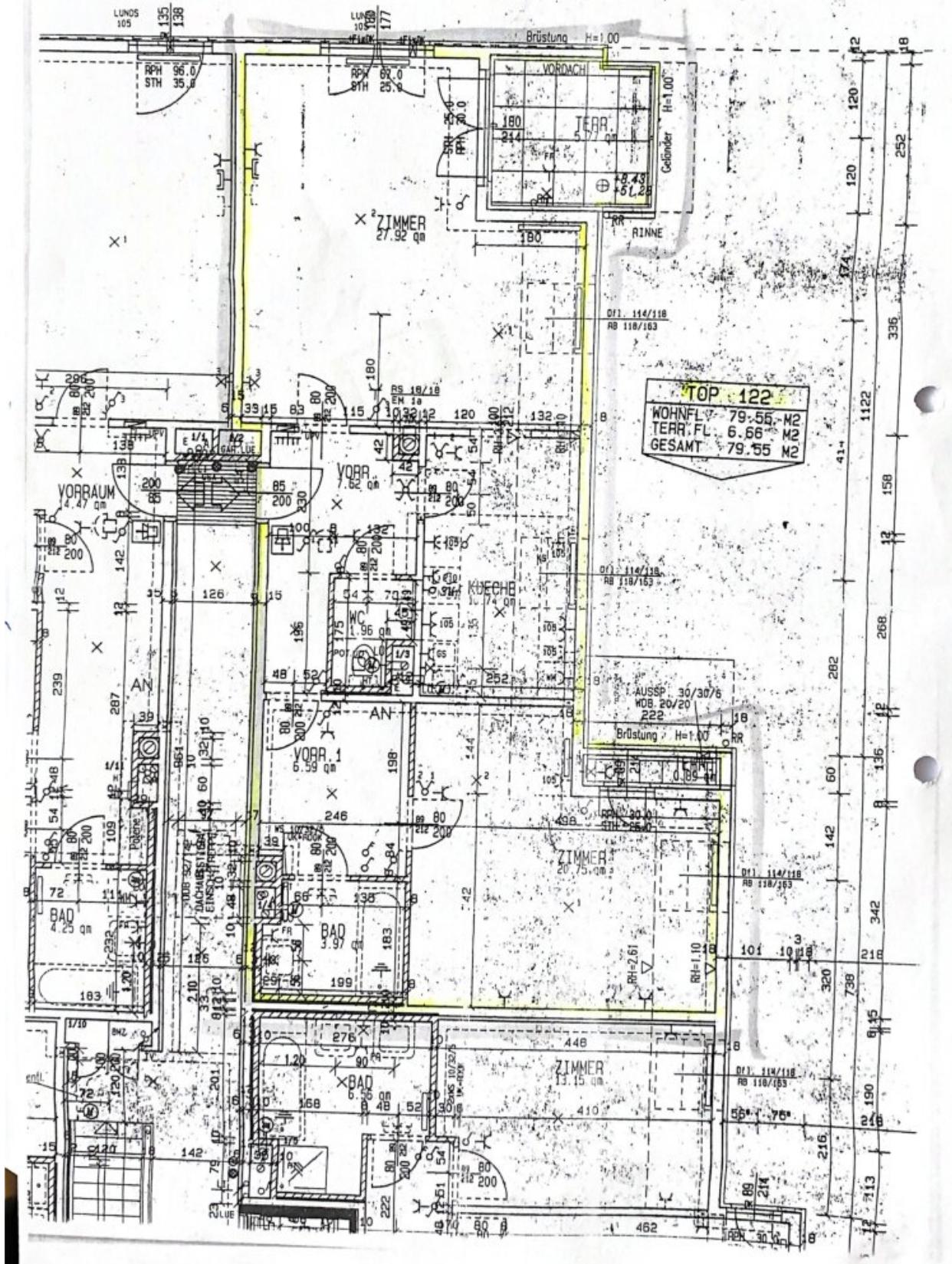
**BA Rafaela Simic**

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









# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutetes Wohnen über den Dächern – Ruhe trifft Großstadtaffair

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 Raumauflteilung und den direkten **Balkon** begeistert.

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

### Hard Facts:

- **Gesamtmiere:** € 1.199,- inkl. BK ( ohne Strom und Heizung)
- **Wohnfläche:** ca. 79,55 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2,5 (extra Küche)
- **Balkon:** 6,66 m<sup>2</sup> 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 Stadt Nähe**

**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 **Schönrunner 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](mailto: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 Doppelmaßlers – 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