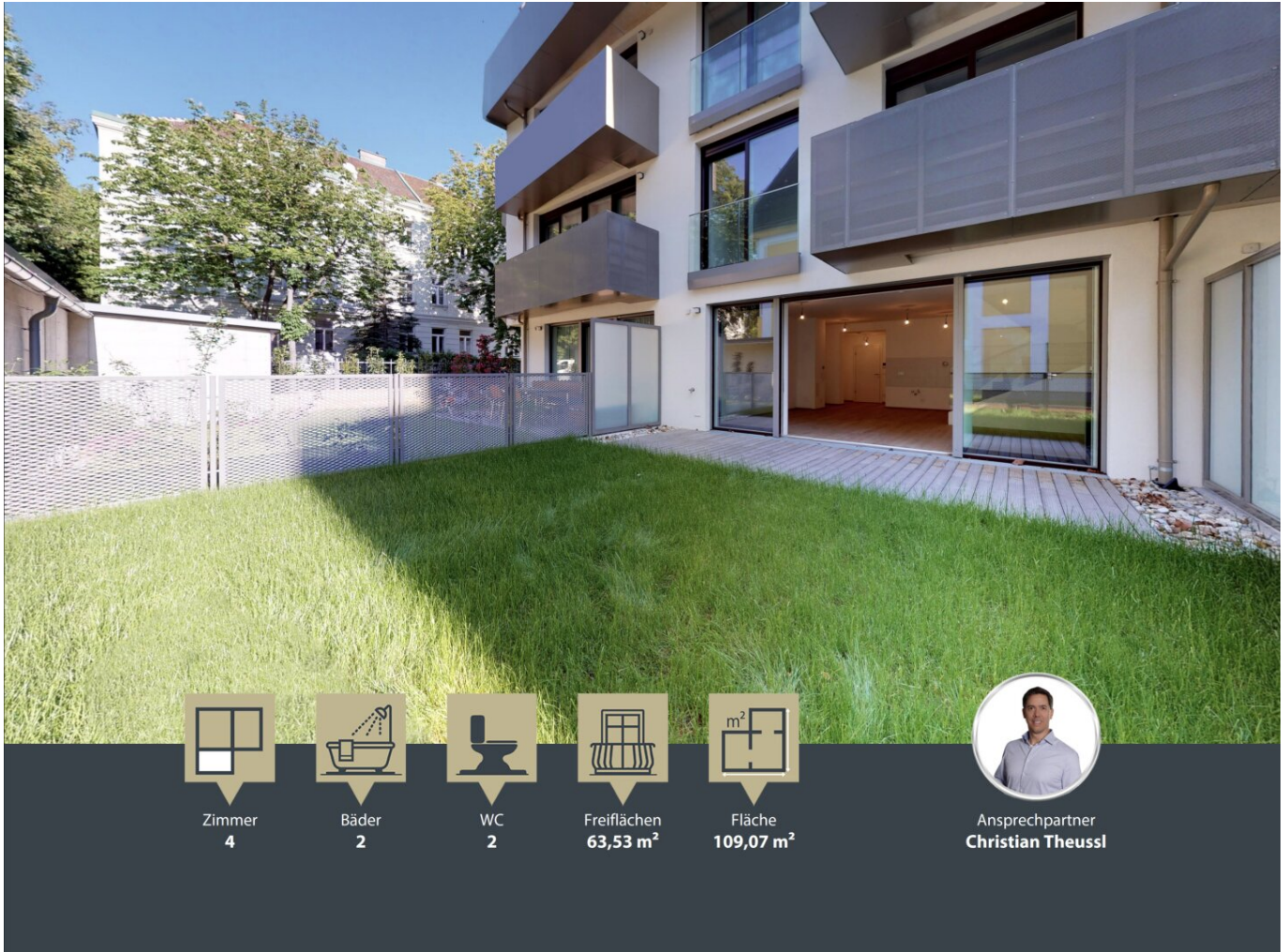


**UNTER ST. VEIT || TOWN HOUSE || Garten ||
Maisonette-Wohnung || Neubau || TG-Stellplatz**



00 Titel

Objektnummer: 3301210-1

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

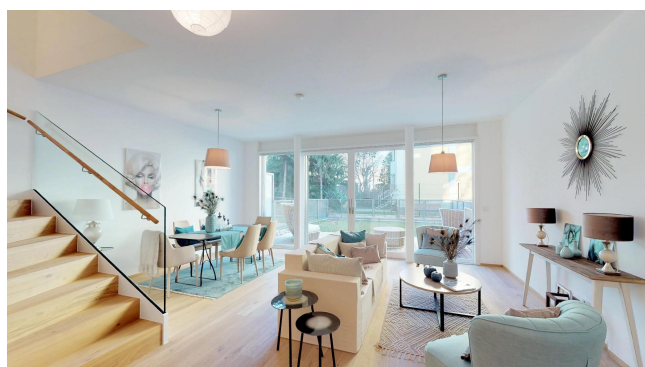
Adresse	Hietzinger Hauptstraße 100
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,07 m²
Gesamtfläche:	196,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,92 m²
Keller:	23,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.619,98 €
Kaltmiete (netto)	2.156,27 €
Kaltmiete	2.381,80 €
Betriebskosten:	225,53 €
USt.:	238,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

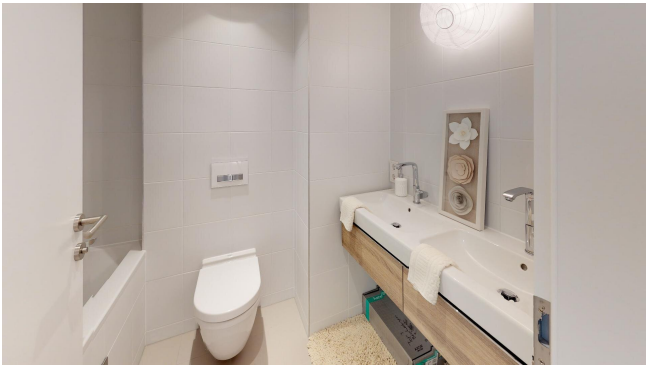
















Objektbeschreibung

TOWN HOUSE / Eigengarten / – exklusives Wohnen einmal anders erleben!

Zur Vermietung gelangt ein Town House mit 3 Schlafzimmern, hochwertig ausgestatteten Bädern, einem großzügigen Wohnen/Essen/Küchenbereich sowie einem Wohnkeller welchen Sie als exklusiven Weinkeller, Fitnessraum oder Saunaraum nutzen und genießen können. Das Town House erstreckt sich über 3 Ebenen (KG/EG/OG) und bietet viel exklusiven Platz für die ganze Familie. Die Hausanlage wurde 2017/2018 neu errichtet und nur mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Jedes Town House hat zusätzlich einen eigenen Kellerraum und optional steht weiteres ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- neuwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühl/Gefrierkombi
- Kaminanschluss für einen offenen **Kamin** vorhanden
- **Raumhöhen von 2,40 m** (Bäder, Flur) **bis 2,80 m** im Wohn-/Küchen-/Essbereich/Zimmer
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen (einzeln ansteuerbar)
- **3fach verglaste Holz-Alu Fenster**, große Schiebetürelemente zu den Terrassen
- hochwertig ausgestattete Bäder, WC (**Villeroy & Boch** oder gleichwertig)
- hochwertiger **Echtholzparkettboden Eiche**, sowie Feinsteinfliesen im Format 30x30 in den Nassräumen
- **Videogegegensprechanlage**
- Wohnungseingangstüren: Neueste Sicherheitstüre nach Ö-Norm, Widerstandsklasse 3

- **Wohnkeller, Weinkeller, Fitnessraum**
- Hauseigener **Satellitenanschluss** sowie **UPC Kabelanschluss, Telefonanschluss A1** (Grundgebühr bereits in BK enthalten)
- **Gas/Zentralheizung** unterstützt durch eine **Solaranlage** auf dem Dach

KFZ & Motorradstellplatz in der Hausgarage optional verfügbar

KFZ-Stellplatz: € 163,04 inkl. BK/UST

Motorrad-Stellplatz: € 74,06 inkl. BK/UST

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <475m
Klinik <1.350m
Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <325m
Universität <1.050m
Höhere Schule <3.650m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <325m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <575m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap