Großzügige 3-Zimmer Wohnung nahe Hugo Wolf Park

Objektnummer: 25343

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hutweidengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	1.670,00 €
Kaltmiete (netto)	1.330,25 €
Kaltmiete	1.518,18 €
Betriebskosten:	187,93 €
USt.:	151,82 €

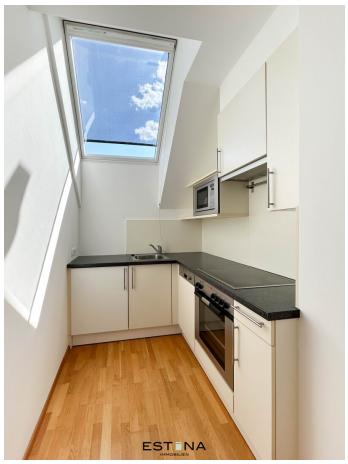
Provisionsangabe:

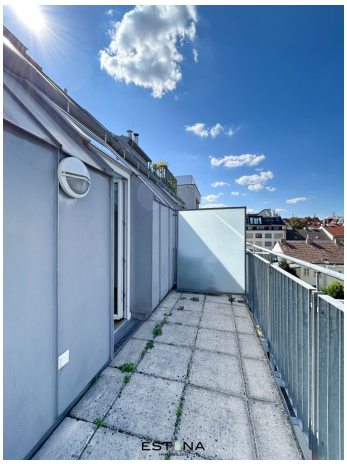
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

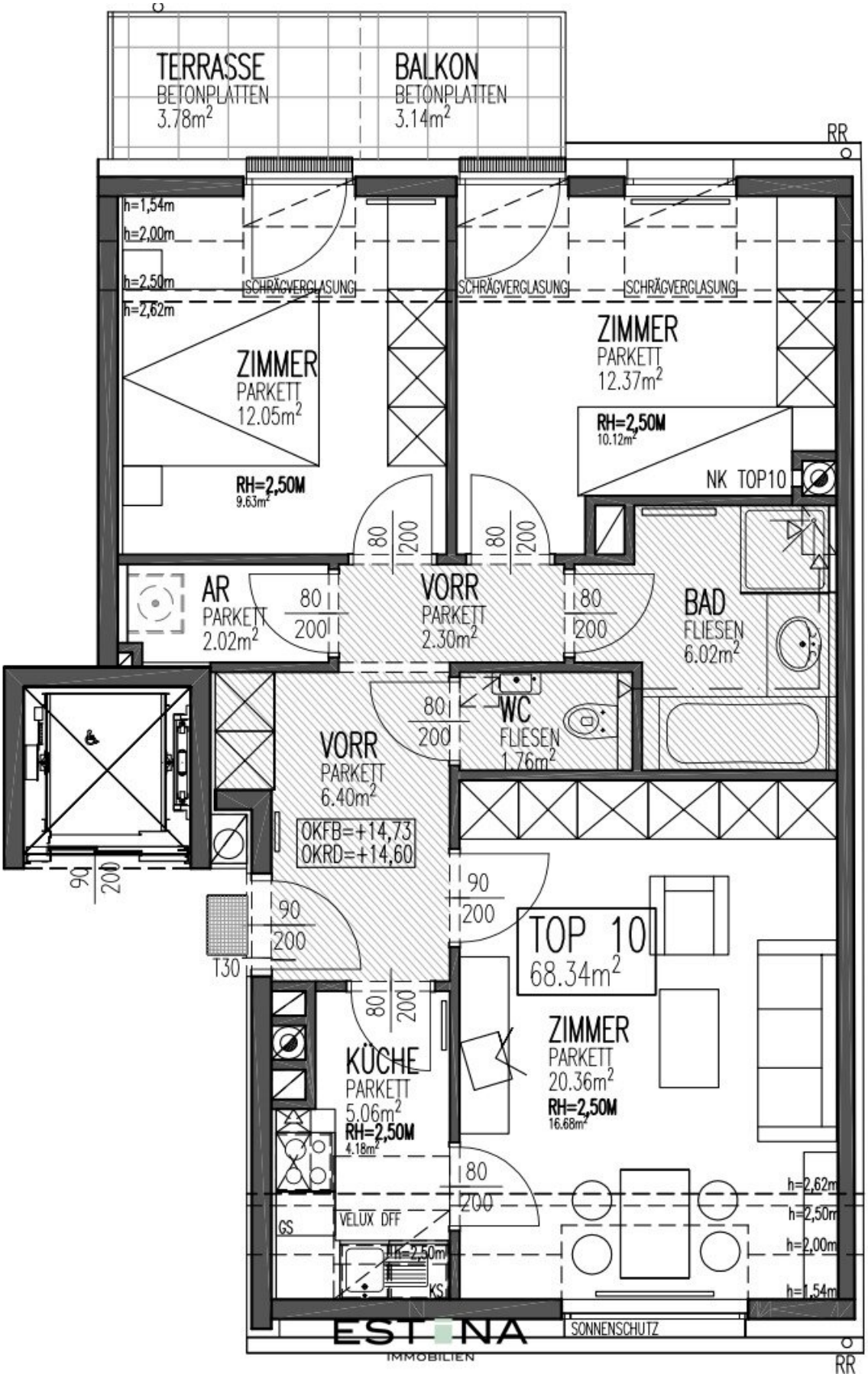
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH





ERDGESCHOSS
HEIZRAUM
ESTINA


TERRASSE
BETONPLATTEN
3.78m²
BALKON
BETONPLATTEN
3.14m²
RR
h=1,54m
h=2,00m
h=2,50m
h=2,62m
SCHRÄGVERGLASUNG
SCHRÄGVERGLASUNG
SCHRÄGVERGLASUNG
ZIMMER
PARKETT
12.05m²
RH=2,50M
9.63m²
ZIMMER
PARKETT
12.37m²
RH=2,50M
10.12m²
NK TOP10
AR
PARKETT
2.02m²
VORR
PARKETT
2.30m²
BAD
FLIESEN
6.02m²
WC
FLIESEN
1.76m²
VORR
PARKETT
6.40m²
OKFB=+14,73
OKRD=+14,60
TOP 10
68.34m²
ZIMMER
PARKETT
20.36m²
RH=2,50M
16.68m²
KÜCHE
PARKETT
5.06m²
RH=2,50M
4.18m²
T30
VELUX DFF
GS
RH=2,50m
KS
SONNENSCHUTZ
80
200
90
200
ESTONA
IMMOBILIEN
RR

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Balkon** in bester Wohn- und **Ruhelage** des 19. Bezirks. Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss eines sehr gepflegten Gebäudes** und ist bequem über einen Personenlift erreichbar. Es ist der ideale Grundriss für eine Familienwohnung.

Aufteilung:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe

- geräumiges Wohnzimmer mit einer optisch abgetrennten Küche

- 2 Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang zum Balkon)

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon

Lage und Infrastruktur:

Durch die ideale Wohnlage nahe der Krottenbachstraße sind Sie sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In **wenigen Gehminuten** erreicht man die **Buslinie 35A**, die Sie in nur 6 Minuten zur **S-Bahn Station Krottenbachstraße** bringt. Mit der S-Bahn erreicht man in 4 Minuten unter anderem die **U4 Heiligenstadt.**

In unmittelbarer Nähe gibt es sowohl einen **Billa, Billa Plus** als auch einen **Hofer**, die Ihnen für den täglichen Bedarf zur Verfügung stehen. Eine Apotheke und Ärzte sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Restaurant ‚Eckel' – perfekt für ein entspanntes Mittag- oder Abendessen. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nahegelegene Hugo Wolf Park lädt für Sparziergänge im Grünen ein.

Kosten:

Miete: € 1.670,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 5.010,00

Mietvertragsbearbeitungsgebühr: € 155,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.