

**Ideale Kleinwohnung direkt bei der S Bahnstation  
Hetzendorf**



**Objektnummer: 6202/120215**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	643,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	585,00 €
<b>Kaltmiete</b>	585,00 €
<b>USt.:</b>	58,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **Hochparterre (ohne Lift)** und besteht aus einem Wohnzimmer, einem **sehr kleinen Schlafzimmer**, einer Kochnische, einem **Bad mit Dusche**, Waschbecken und WM-Anschluss sowie einer Toilette und einen zentralen Vorraum.

Die Wohnung hat einen **sehr guten und kompakten Grundriss** und befindet sich in einem **sehr guten Zustand**. Sie kann **per sofort** übernommen und bezogen werden.

Die Anbindung der Wohnung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut.

Die **S Bahnstation Hetzendorf**, die **Straßenbahnstation der Linie 62** liegen direkt vor der Haustüre, Auch die Busstation des 16 A ist nicht weit. Auf für den individual Verkehr ist die Wohnung über die Altmannsdorfer – und die Breitenfurterstraße sehr gut angeschlossen.

Weiters sind im **Umkreis der Wohnung** eine **Vielzahl an Geschäften und Lokalen** zu finden. Auch zum **Schloss Hetzendorf** ist es nicht weit!

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung **einer Anfrage per mail direkt von der jeweiligen Website** wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung! Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap