

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung - mit separater Küche



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1427**

**Eine Immobilie von IMMOKONTOR - Srnka e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bossigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,93
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

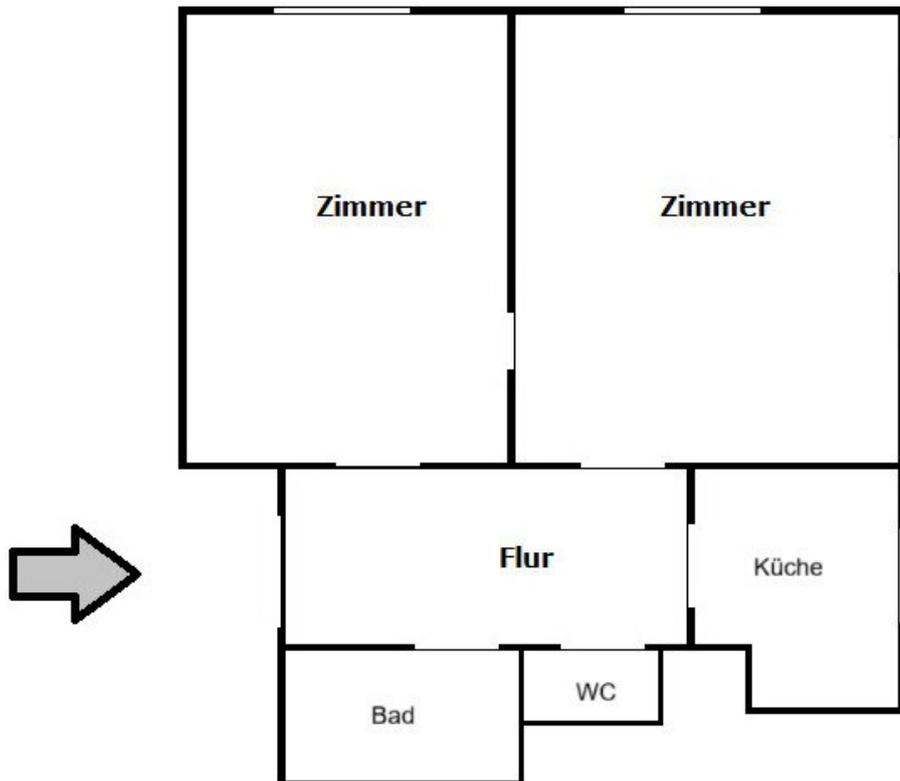


Reinhard Srnka





# SÜDEN



## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 2-Zimmer-Wohnung:

- Wohnzimmer (mit ca. 23m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (mit über 16m<sup>2</sup>; auch direkt vom Wohnzimmer erreichbar)
- Küche (kompakt mit ungefähr 8m<sup>2</sup>; eingerichtet; mit einem Essplatz)
- Vorzimmer (zentral; ca. 7,6m<sup>2</sup>)
- Nebenräume (Badezimmer mit Wanne, ca. 3,5m<sup>2</sup>, WC separat)

Die Wohnung hat Gartenlage, hier hat jedes Objekt einen eigenen Grünbereich. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre - über wenige Stufen zu erreichen.

Besonderheiten:

- im Wohnzimmer gibt es auch einen Kamin
- es gibt ein sehr großes Kellerabteil
- in der Waschküche kann eine eigene Waschmaschine angeschlossen werden; im Badezimmer wäre ein wenig Platz für ein Kompaktmodell

Eine Mitbenutzung des Gartens ist möglich.

**ACHTUNG:** für das Foto der Küche gilt, dass es während der Rückstellung aufgenommen wurde

Die Lage ist durch Alleen und grüne Gärten geprägt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahn in Hietzinger Hauptstraße gesichert. Auch die U-Bahn ist problemlos erreichbar. Abschließend: das historische Ortszentrum von Hietzing ist nur einen Spaziergang entfernt.

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 <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap