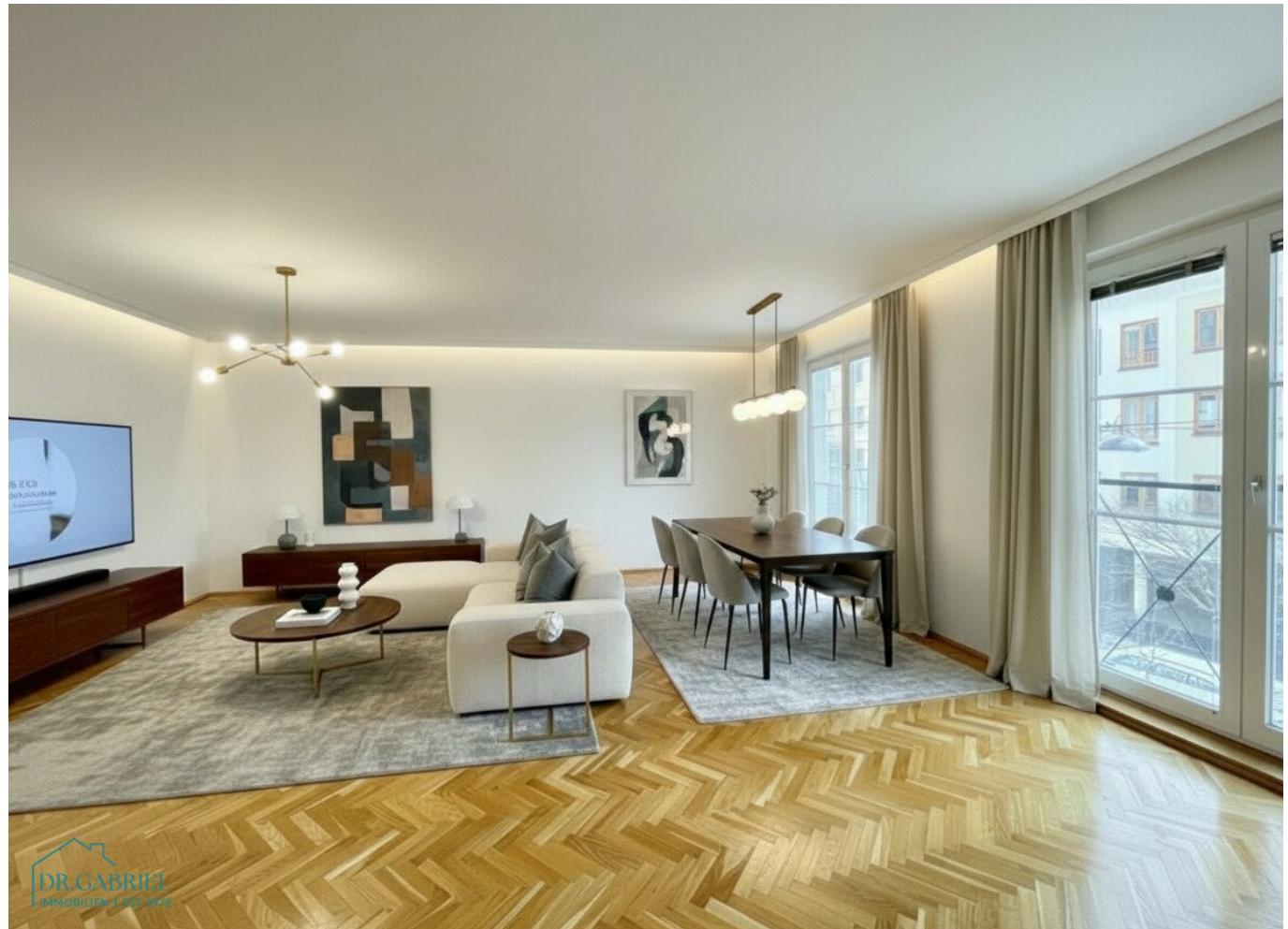


## HELLE WOHNUNG MIT BALKON NÄHE LAINZER PLATZ



**Objektnummer: 29539**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.248,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,65 €
<b>USt.:</b>	153,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.





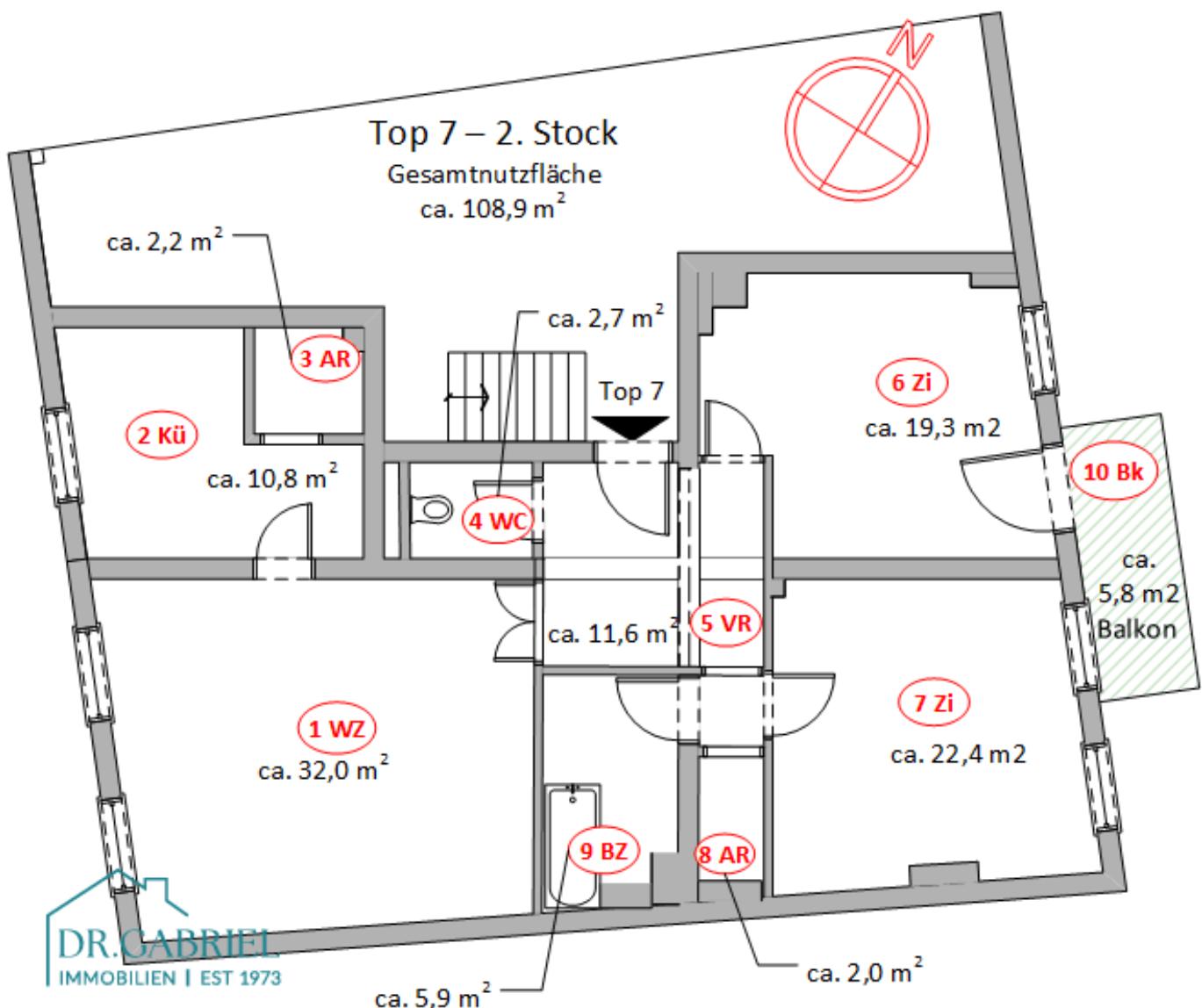








DR. GABRIEL  
Immobiliare seit 1991



# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine gut geschnittene Mietwohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Hauses. Die Wohnung ist nord- südseitig ausgerichtet und der Balkon schaut in einen hübschen grünen Innenhof. Die Infrastruktur ist sehr gut: in wenigen Minuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Straßenbahnlinie Nr. 60, den Bus 56A&B sowie die Schnellbahn S80. Das Hietzinger Bad und der Schönbrunner Schlosspark befinden sich in der Nähe. Es gibt in unmittelbarer Umgebung gute Schulen und Kindergärten.

## RAUMAUFTeilung:

Vorraum, großer Wohnbereich, Küche mit Speis, 2 Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf den ostseitigen Balkon), Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum.

## Ausstattung:

- Parkettboden
- vollausgestattete Küche
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Haus

Die Wohnung wird UNMÖBLIERT VERMIETET. Bilder mit Möbeln sind KI generierte Möblierungsvorschläge.

## BITTE ZU BEACHTEN:

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap