

**Beste Lage U4 Hietzing: ERSTBEZUG nach erstklassiger
Generalsanierung! *Traumhafte Altbau-Wohnung mit 2
Balkonen***



Wohnsalon, Parkett, 42 m²

Objektnummer: 8164/2569

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.972,54 €
Kaltmiete	2.271,82 €
Betriebskosten:	299,28 €
USt.:	227,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

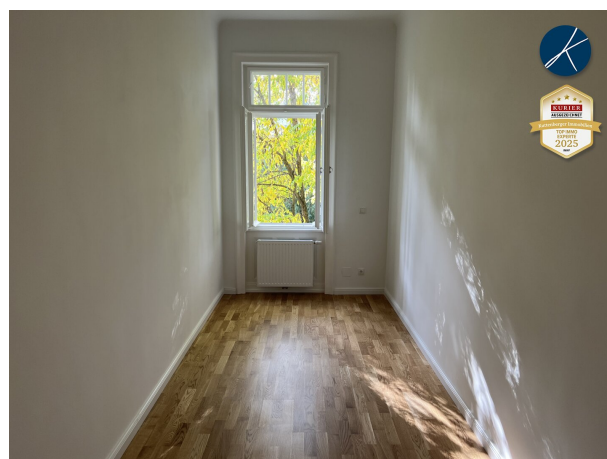


Josef Huber

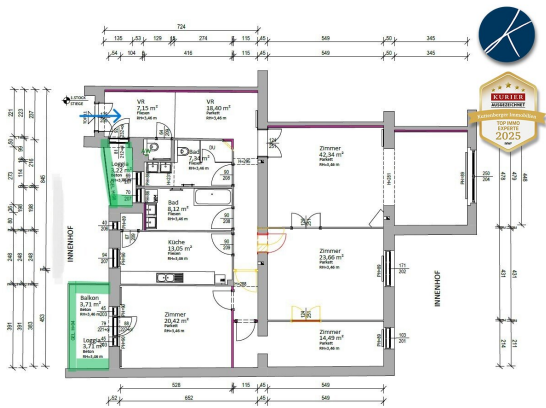
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems





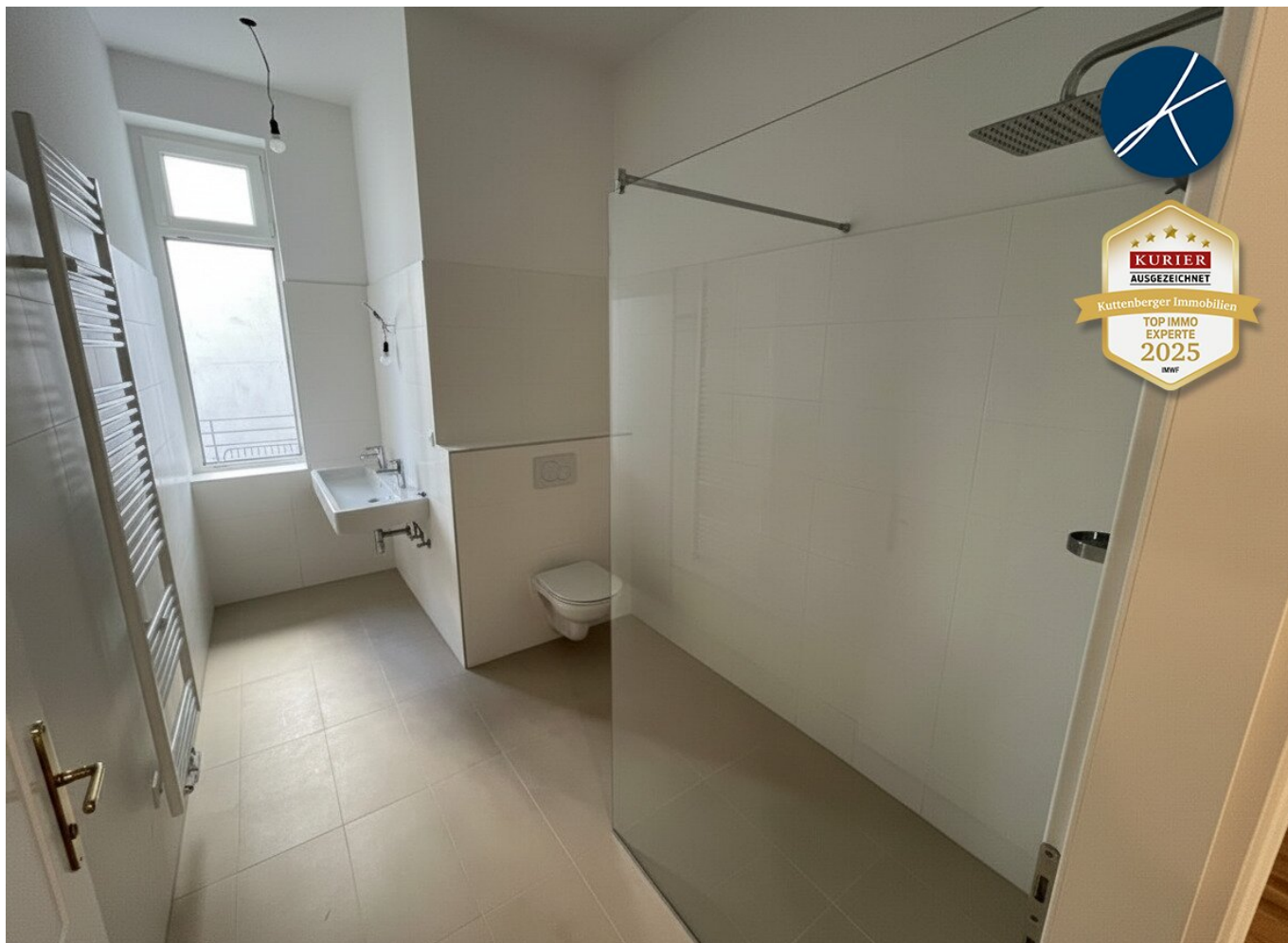














Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Top Generalsanierte **Altbau-Wohnung mit 2 Balkonen!**

Ruhelage zwischen zwei Innenhöfen gelegen (Gärten). 1.Altbaustock ohne Lift.

Nach zwei Seiten ausgerichtete, **separat begehbare** Zimmer!

Gegliedeter Wohnsalon 45 m2 + 3 Zimmer + Traumküche + 2 Bäder

Lage: 350 Meter über die Nisselgasse bis zur U4 Hietzing (Kennedybrücke)

Erster Mietvertrag auf 4 Jahre, kann in beidseitigem Einvernehmen gerne verlängert werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - *die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser*
- ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap