

**Traumhafte DG-Wohnung mit Terrassen. Ruhelage. 3 o. 4  
Zimmer. Alles neu.**



gemütliche Sitzecke

**Objektnummer: 1609/43000**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hallensteingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 104,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,11
Gesamtmiete	1.889,70 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.742,55 €
Betriebskosten:	192,55 €
Heizkosten:	110,25 €
USt.:	36,90 €
Provisionsangabe:	

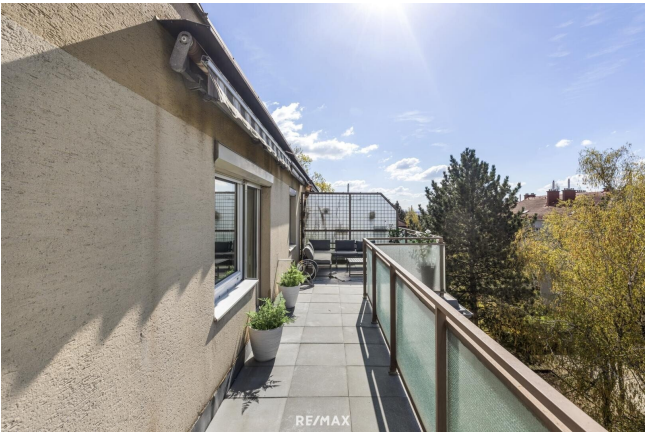
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



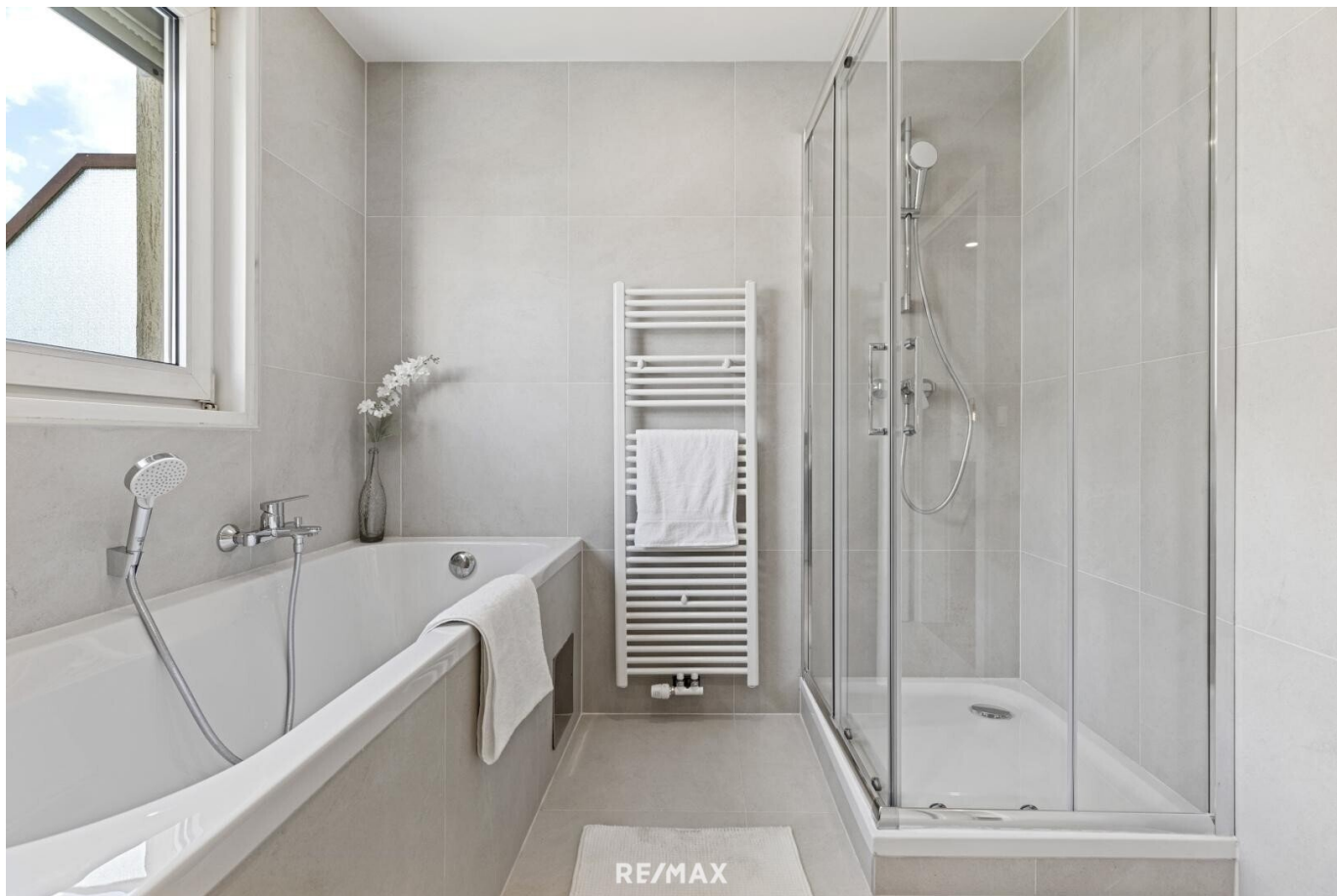






















Ing. Carsten Mähler

+43 664 211 48 10

[c.maehler@remax-first.at](mailto:c.maehler@remax-first.at)



## Objektbeschreibung

Wunderschön aufgeteilte und praktisch angelegte Räume, mit jeder Menge Gestaltungsfreiraum. Ob Sie diese als Schlafzimmer, Arbeits- oder Hobbyraum wie auch Kinderzimmer nutzen, ist alles problemlos möglich.

Aufgeteilt in großzügige Schlafzimmer, Küche, die sich sehr harmonisch im Innenbereich oder Mittelteil der Wohnung einfügt. Von hier aus gelangen Sie auch beidseitig auf die jeweilige Dachterrasse mit genügend Platz für eine gemütliche Runde um den Grill, zum Sonnen, für einen Plausch oder einfach die Seele baumeln lassen.

Ein nagelneues Wannenbad mit zusätzlicher Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC mit Abstellmöglichkeiten und Waschmaschinenanschluß schließt sich der Küche an.

Diese sehr gut aufgeteilte Wohnung im Dachgeschoss lässt keine Wünsche offen. Alle Räume sind zudem zentral begehbar.

Alle Räume haben Außenfenster, was gerade beim Bad ein großer Vorteil ist.

Im Haus gibt es noch zahlreiche Allgemeinräume, wie: Fahrrad- und Kinderwagenabstellung, Hobbyraum/Werkstatt, Spielraum und natürlich die Kellerabteile.

Die Wohnung wurde gerade fertig geräumt und renoviert. Besichtigungen sind ab sofort möglich. Abgebildete Möbel ist/sind "staging Inventar". Es wird leer vermietet. Nur die Küche bleibt natürlich. Ist nagelneu.



Ihr Ansprechpartner für Fragen und Besichtigungen: Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10  
oder [c.maehler@remax-first.at](mailto:c.maehler@remax-first.at)

Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es in Hülle und Fülle in der Umgebung. Billa, Spar, Hofer, Lidl, für Tierliebhaber der Fressnapf. Zudem Trafik, Apotheke, Post, Bank etc. pp., alles da. Auch gleich mehrere Restaurants sind direkt ums Eck. Das Hietzinger Bad, nur wenige Minuten zu Fuß und Schloß Hetzendorf oder Schönbrunn laden ebenso zu einem Spaziergang ein.

Öffentlich sind Sie mit dem Hetzendorfer Bahnhof und den Schnellbahnen S1 - S4 sowie Regionalzügen, Straßenbahnlinie 62 in die Innenstadt Karlsplatz/Oper oder Richtung Mauer zur Linie 60 hervorragend angebunden. Mit einer der Buslinien 16A, 56A, 58B & 63A in wenigen Minuten zur U6 Schöpfwerk oder auch zu Fuß. Der Autobahnanschluß auf die A2 Richtung Süden oder zum Flughafen ist in kurzer Zeit erreicht. Generell sind Sie hier sehr schnell in alle Himmelsrichtungen rein oder raus aus der Stadt.

#### Nebenkosten bei Miete:

Heizkosten 79,38 €, Warmwasser 48,51 €, jeweils inkl. Ust.; eine Garagenbox kann für ca. 108,59 €/mtl., inkl. BK und Ust angemietet werden.

Bei Abschluss eines Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé!

3 BMM zuzügl. 20% Ust, für geschäftliche Nutzung an Vermittlungsprovision, die bei Annahme des Mietanbots direkt fällig wird. 3 BMM Kautiön.

#### Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht

(30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Flächenangaben, lt. Nutzwertgutachten / Bauanzeige.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap