

**Absolut ruhige Familienwohnung im Herzen von  
Hetzendorf mit Loggia**



Esszimmer unmöbliert

**Objektnummer: 1609/46439**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

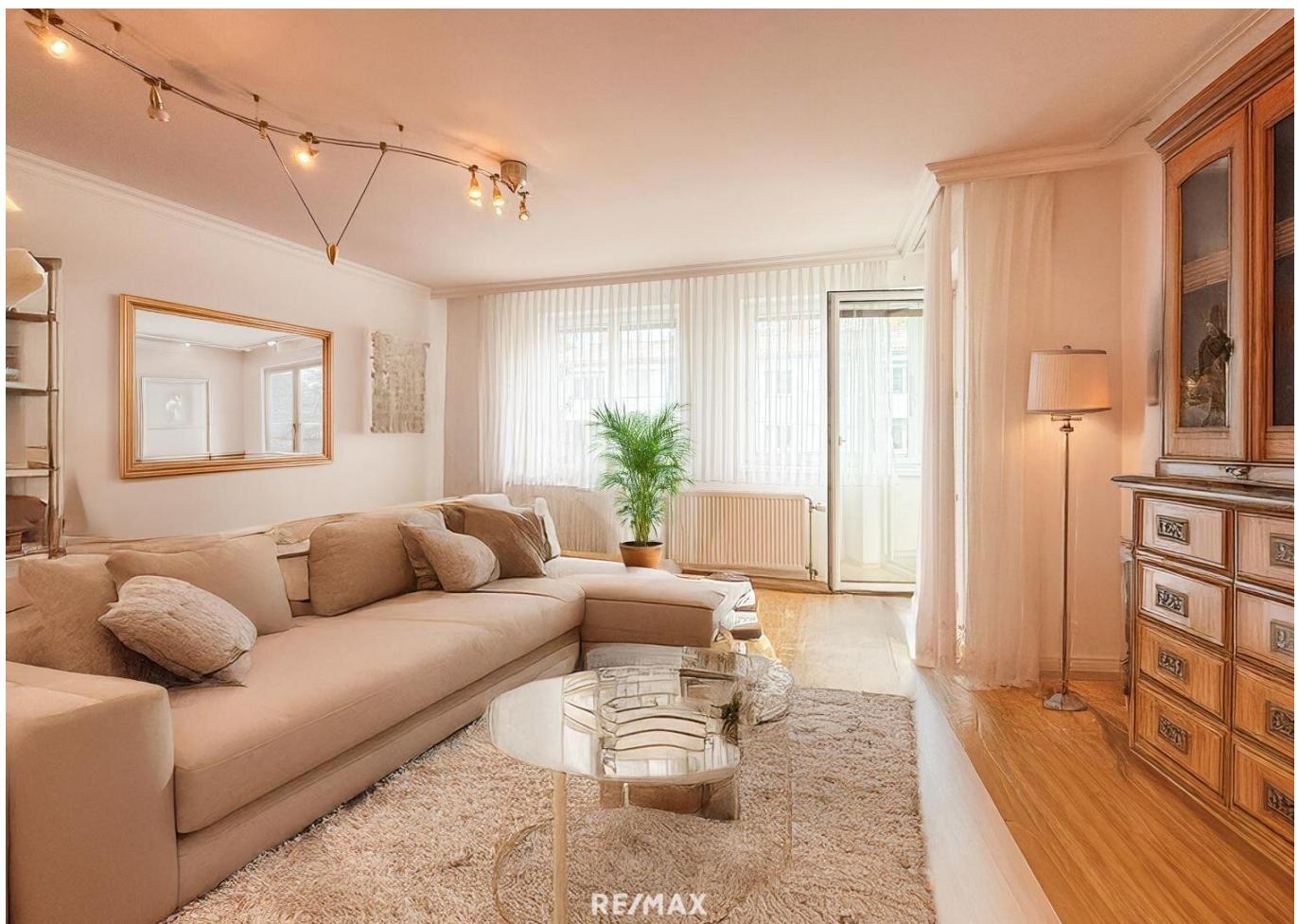
Adresse	Strohberggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	1.825,43 €
Kaltmiete (netto)	1.507,36 €
Kaltmiete	1.793,36 €
Betriebskosten:	286,00 €
USt.:	32,07 €
Provisionsangabe:	

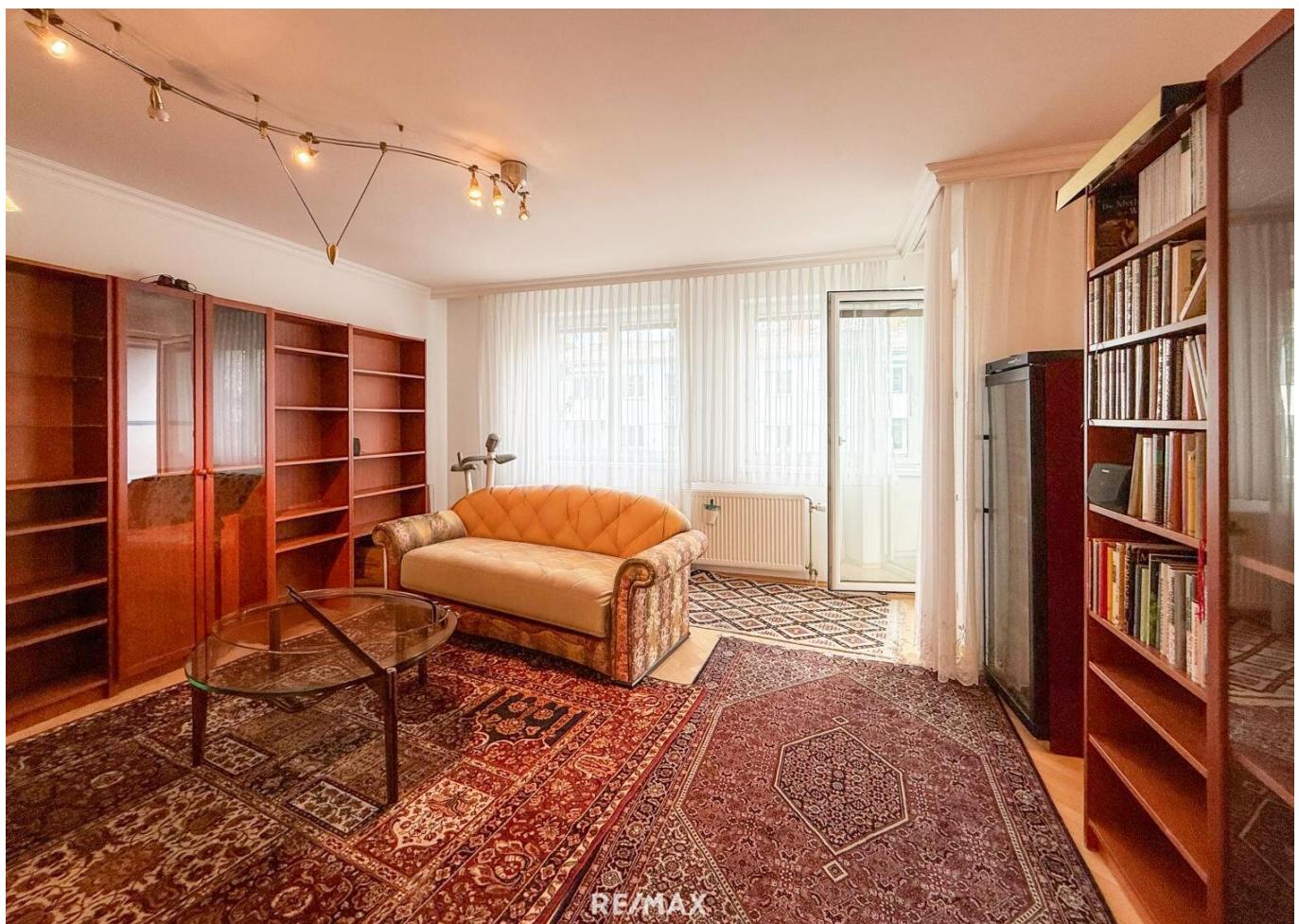
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner







RE/MAX

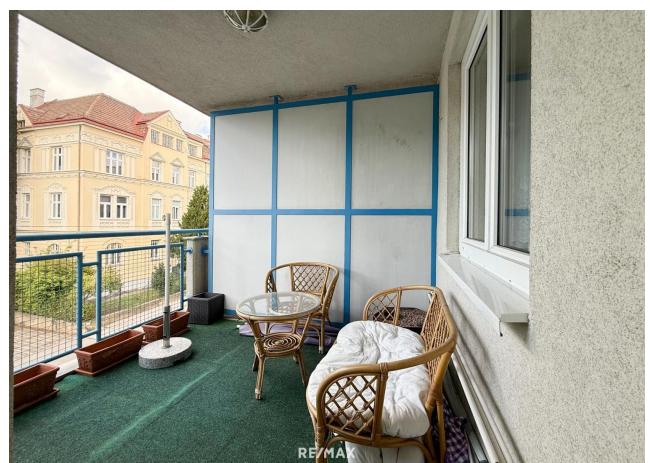


RE/MAX

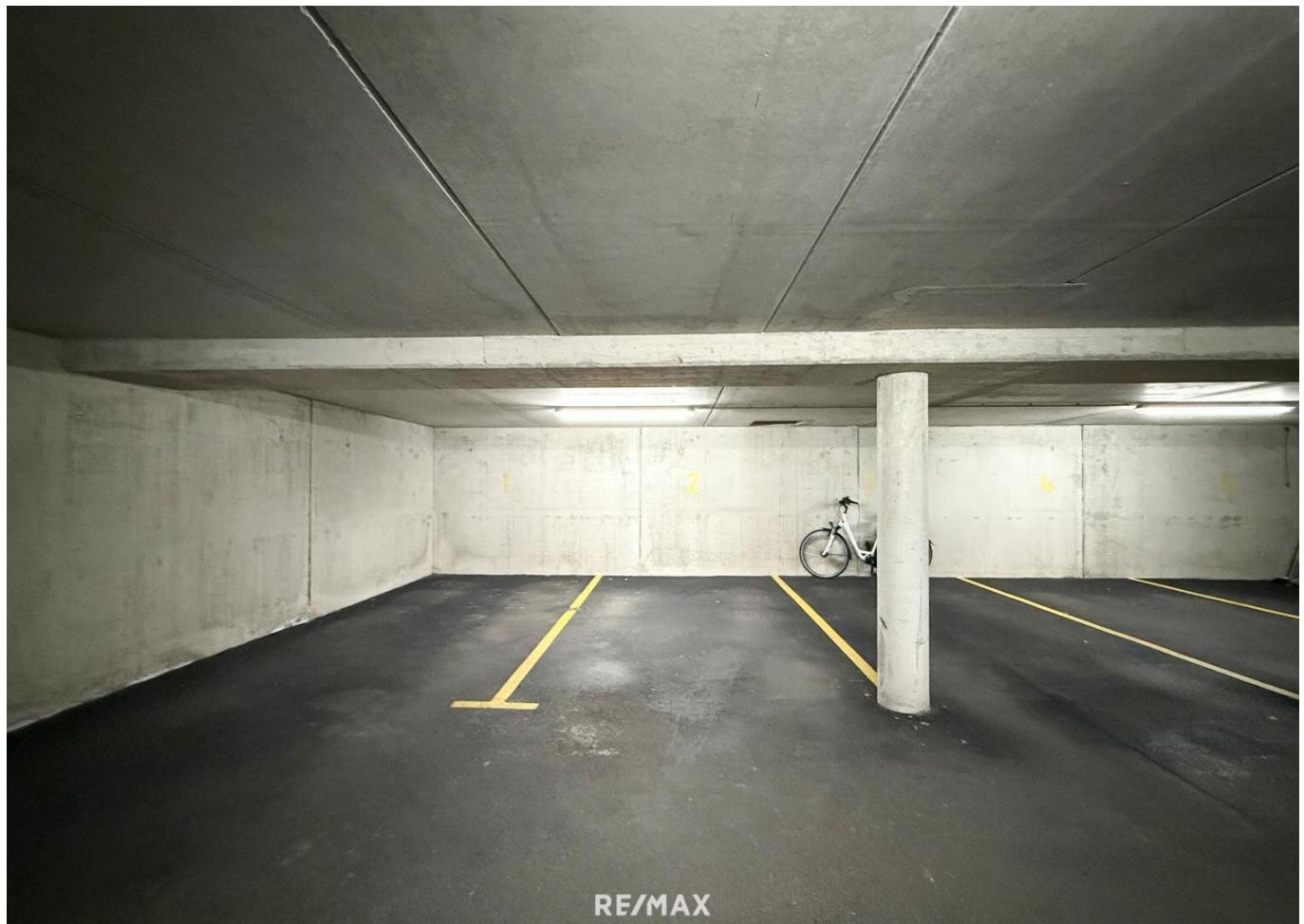


RE/MAX

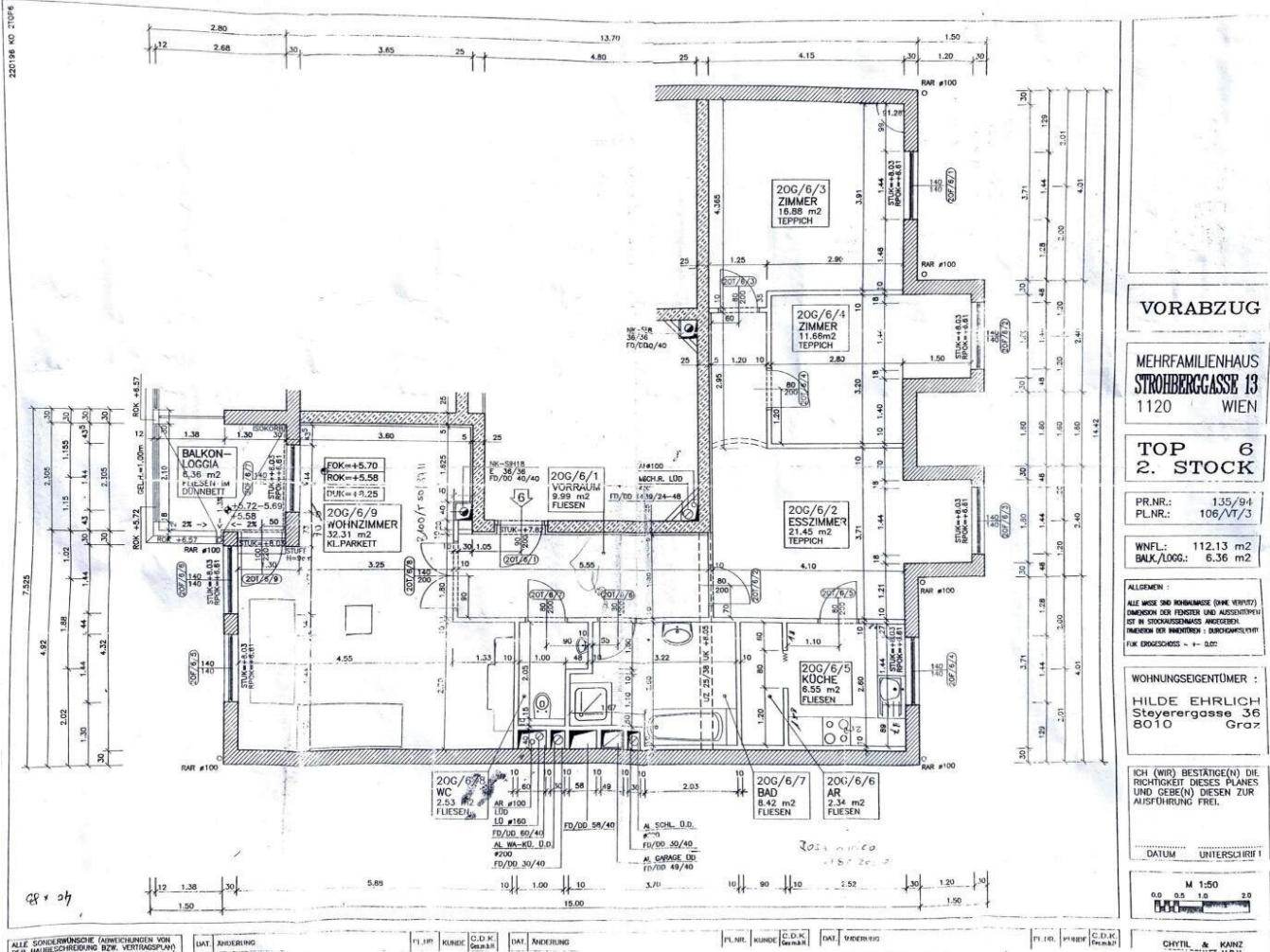












## Objektbeschreibung

### Charmante 4-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage, Hetzendorf – Strohberggasse

Adresse: Strohberggasse, 1120 Wien – Hetzendorf

Wohnfläche: ca. 112,13 m<sup>2</sup> - **Miete auch unmöbliert möglich!**

Zimmer: 4 (darunter 2 Schlafzimmer)

Besonderheiten: Loggia, Garagenplatz, großzügiges Badezimmer, Gemeinschaftsgarten

### Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 12. Bezirks – der ruhigen und charmanten \*\*Strohberggasse in Hetzendorf\*\* – gelangt diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von \*\*112,13 m<sup>2</sup>\*\* bietet sie durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine ruhige Wohnatmosphäre inmitten stilvoller Gebäude.

Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die komfortables Wohnen in grüner Umgebung schätzen - **gerne auch unmöbliert!**

### KOSTEN:

Miete: 1.490,00 €

Betriebskosten: 286,00 € + 10% USt.

Heizkosten: 84,70 € + 20% USt.

Warmwasser: 56,10 € + 10% USt.

Parkplatz: 17,36 € + 20% USt.

## **GESAMTMIETE: 1.988,78 Euro**

### **Raumaufteilung**

- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia
- \* Zwei Schlafzimmer mit viel Platz und Ruhe
- \* Küche mit separater Speisekammer – praktisch und funktional
- \* Sehr großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Separates WC
- \* Vorraum und Abstellmöglichkeiten

### **Ausstattung & Highlights**

- \* Loggia\*\* mit Blick ins Grüne
- \* PKW-Garagenplatz\*\* im Haus inkludiert
- \* Heizung & Warmwasser\*\* bereits in der Miete enthalten
- \* Fahrradraum\*\* für praktische Nutzung
- \* Geräumiges Kellerabteil\*\* für zusätzlichen Stauraum
- \* Gemeinschaftsgarten\*\* zur Mitbenutzung
- \* Möblierung kann auf Wunsch des Eigentümers entfernt werden

### **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

Die Lage in Hetzendorf überzeugt durch ihre **\*\*Ruhe und Grünlage\*\*** sowie durch die **\*\*hervorragende Infrastruktur\*\***:

- \* Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants befinden sich in der Nähe
- \* Öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus- und Bahnlinien ist fußläufig erreichbar
- \* Rasche Verbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch in umliegende Naherholungsgebiete

## **Verfügbarkeit**

Die Wohnung ist **\*\*sofort beziehbar\*\* - Bei Räumung der Möblierung nach Vereinbarung seitens des Vermieters.**

---

## **RECHTLICHE HINWEISE:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

## **Hinweise für Mietinteressenten:**

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es und gemäß § 17 s Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich der Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns

diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin einseitig nur für den Vermieter tätig.

Alle Informationen wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Änderungen vorbehalten.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap