

Provisionsfrei: Wunderschönes Apartment mit ruhiger Balkon-Terrasse bei der Orangerie Schönbrunn!



Objektnummer: 3965

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Nutzfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.699,20 €
Kaltmiete (netto)	2.190,00 €
Kaltmiete	2.453,82 €
Betriebskosten:	208,82 €
USt.:	245,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

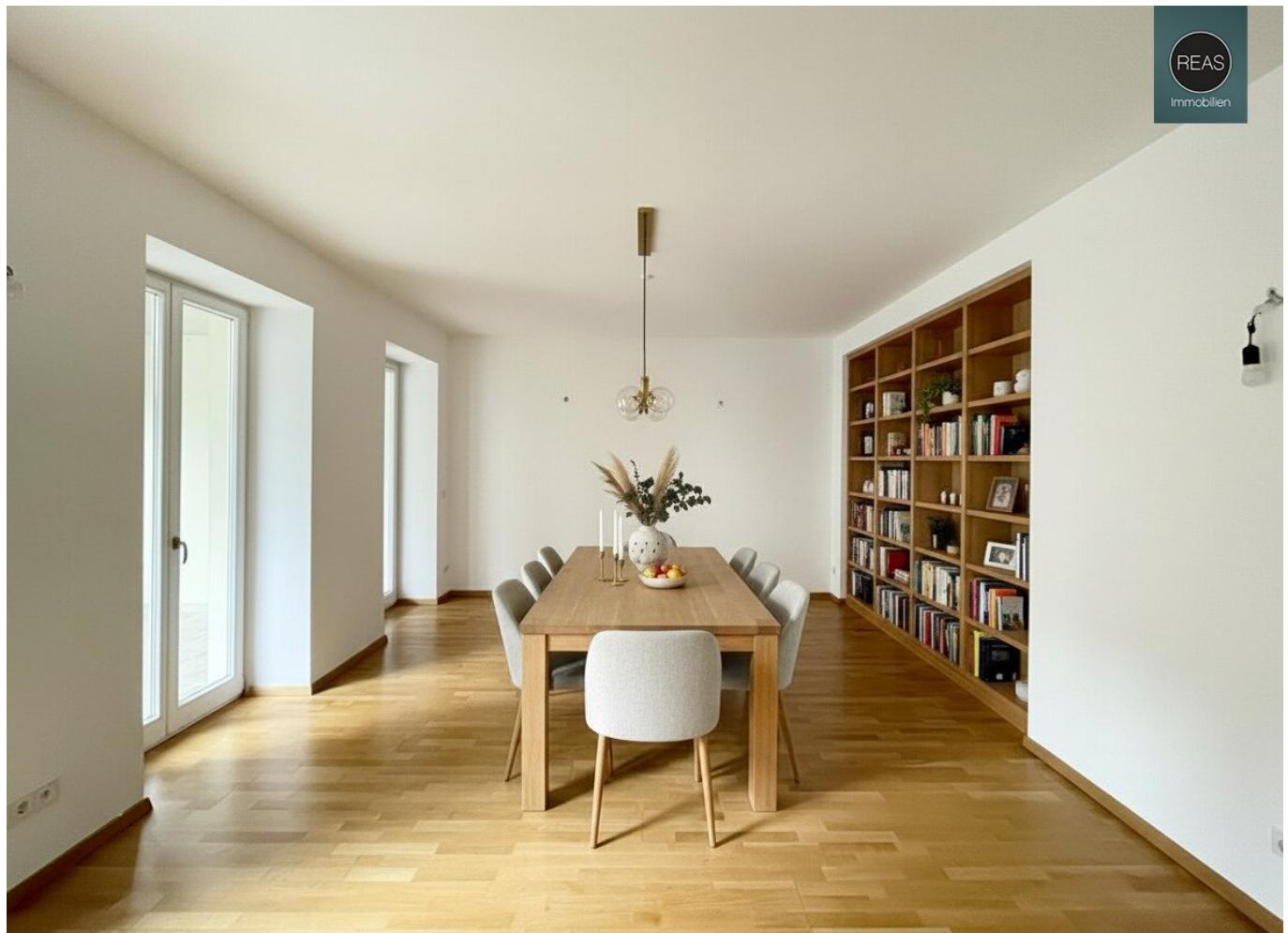
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien







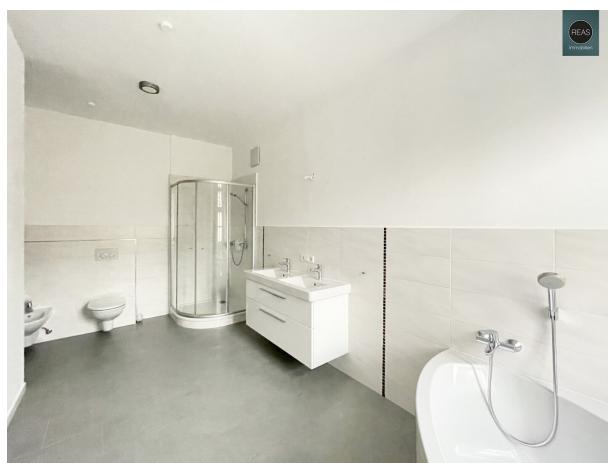


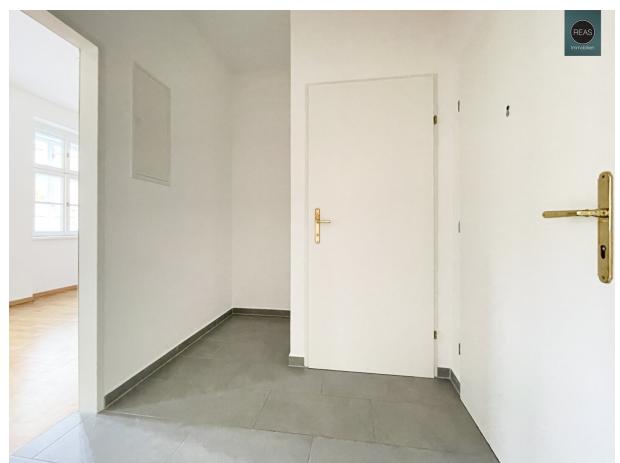


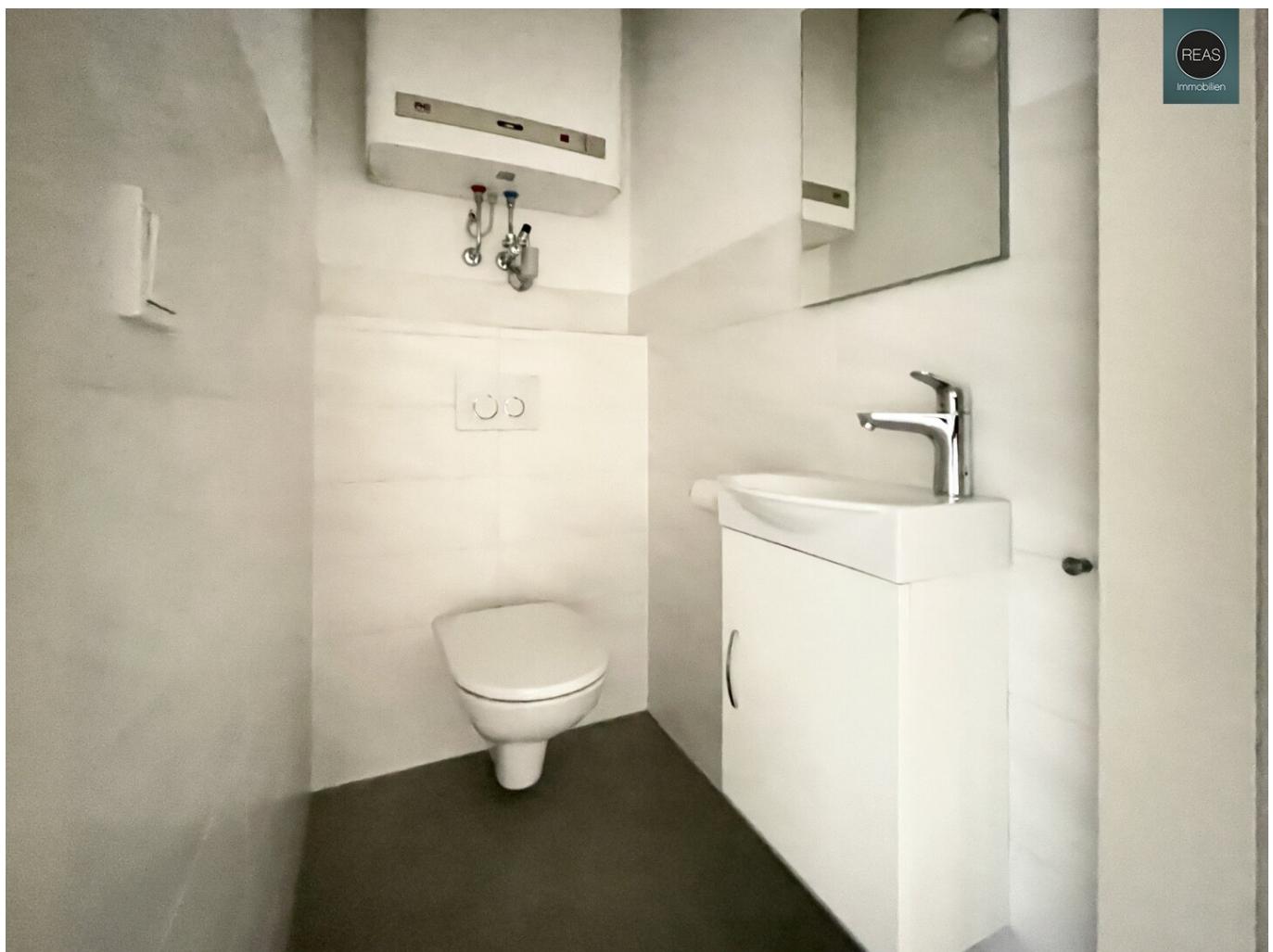






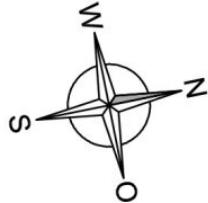




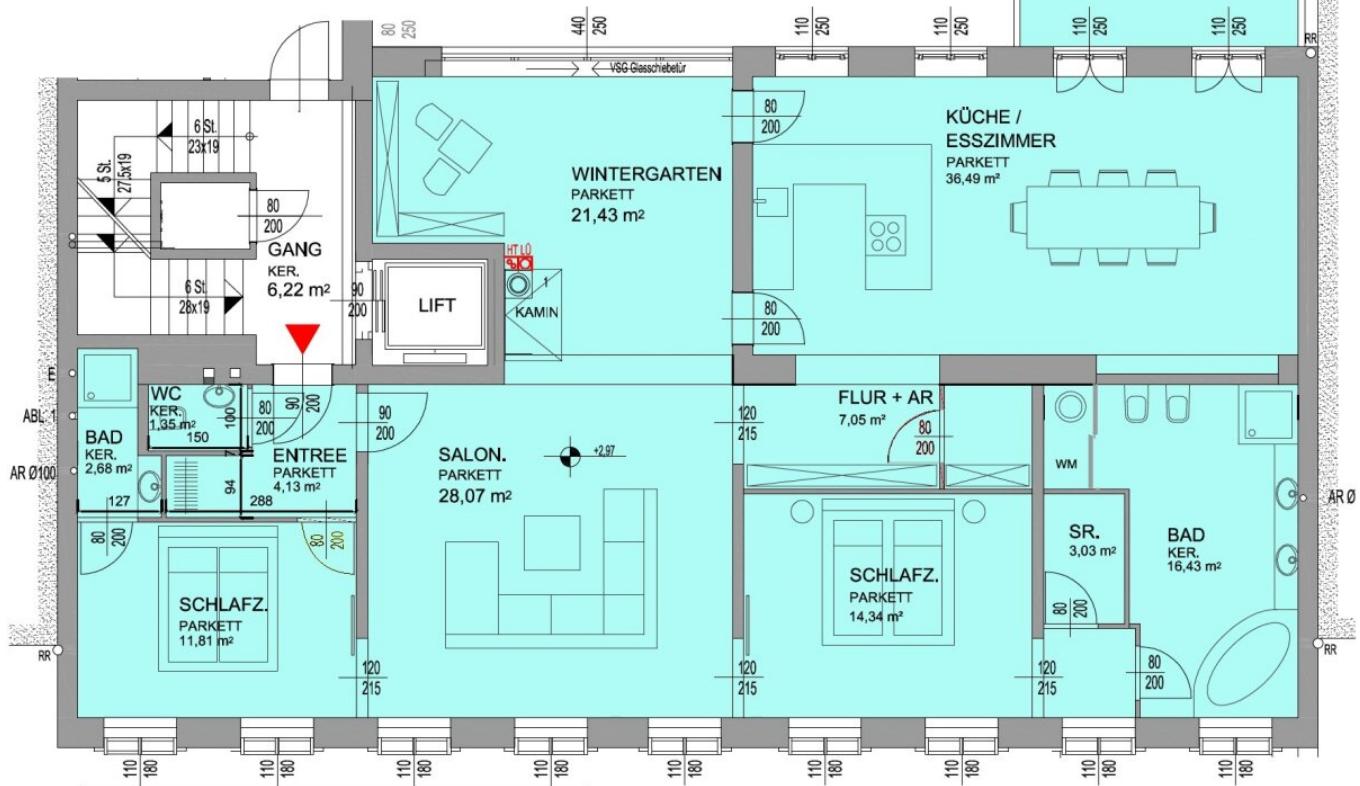








GARTEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese traumhafte Altbauwohnung in einem komplett sanierten Biedermeierhaus in Hietzinger Toplage! Nicht nur das gesamte Haus sondern auch die Wohnung wurden vor einigen Jahren äußerst hochwertig saniert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (mit Lift) und hat die folgende Raumaufteilung:

- 1 Vorzimmer/Entree
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und Wintergarten samt großer hofseitiger Verglasung inkl. Schiebetüren
- 1 großer offener Ess-Salon mit großer hochwertiger Einbauküche inkl. aller Geräte
- 1 großzügiger Balkon/Terrasse in den begrünten Innenhof
- 1 Abstellraum/Speis
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 begehbarer Kleiderschrank/Wirtschaftsraum
- 1 großes Badezimmer samt Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Duschkabine, WC, Bidet sowie Platz für eine Waschmaschine und Trockner
- 1 zweites Schlafzimmer
- 1 kleineres Badezimmer mit Duschkabine und Waschbecken

- 1 Kellerabteil

Die Wohnung glänzt mit einer hochwertigen der exklusiven Lage entsprechenden Ausstattung:

- Offener Kamin im Wohnbereich
- Balkon/Terrasse in den wunderschönen Innenhof
- Fussbodenheizung (das Haus verfügt über eine ökonomische und moderne Luftwärmepumpenheizung)
- Hochwertige und äußerst großzügige Küche
- Sicherheits-Eingangstüre
- Ein großzügiger Aufzug sorgt für Barrierefreiheit im ganzen Haus
- Schallschutzfenster. Sämtliche hofseitigen Fenster sind als französische Balkone raumhoch ausgeführt (Glasgeländer aussen). Die straßenseitigen Fenster sind 3-Fach verglast.

Lage

2 Gehminuten zum Hietzinger Zentrum, Schönbrunner Schloßpark, Tiergarten, Orangerie direkt gegenüber.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U4 Hietzing (Kennedybrücke)

Straßenbahnen: 10, 58, 60,

Autobus: 51A, 56A, 56B, 58B, 156B, 260

Infrastruktur

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung:

Hietzinger Ekazent, diverse Banken, Restaurants etc., Postamt (Samstags bis 12h geöffnet)

Ausserdem werden aktuell monatlich verrechnet:

Wasserakonto pro Monat derzeit: Brutto € 41,80 inkl. Ust.

Heizungskonto pro Monat derzeit: Brutto € 168,00 inkl. Ust.

Es gibt hierfür jeweils eigene Zähler und es wird nach Verbrauch jährlich abgerechnet.

Befristung: Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap