

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



**Objektnummer: 3965**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.699,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.453,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,82 €
<b>USt.:</b>	245,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

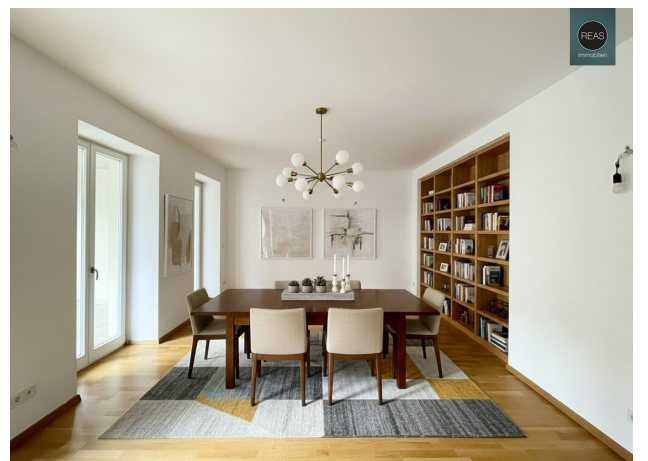










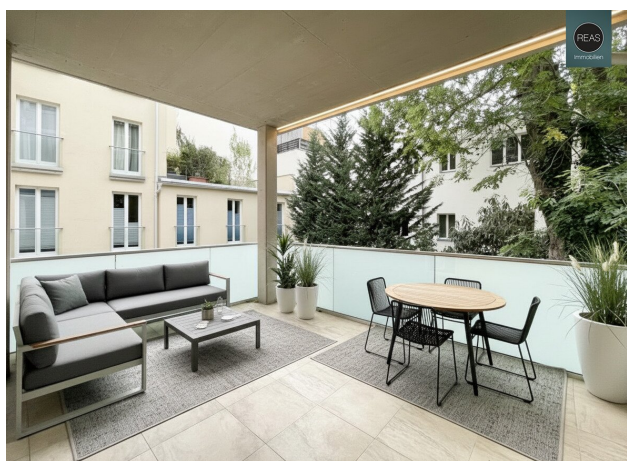






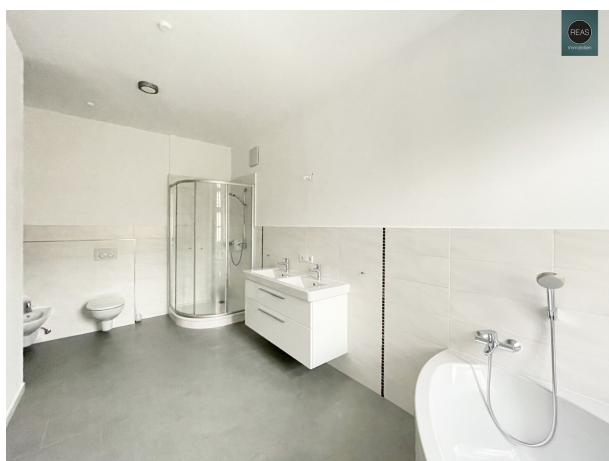


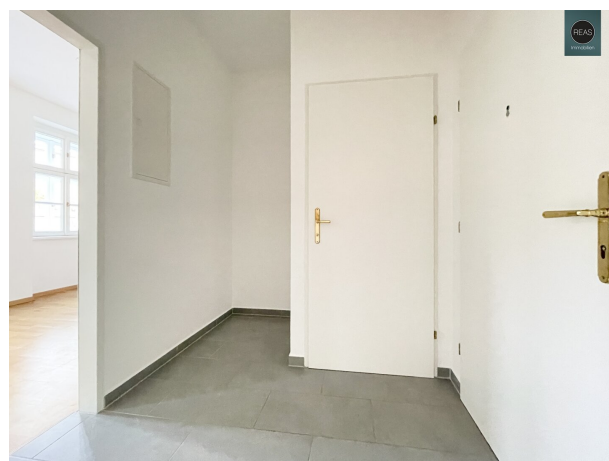




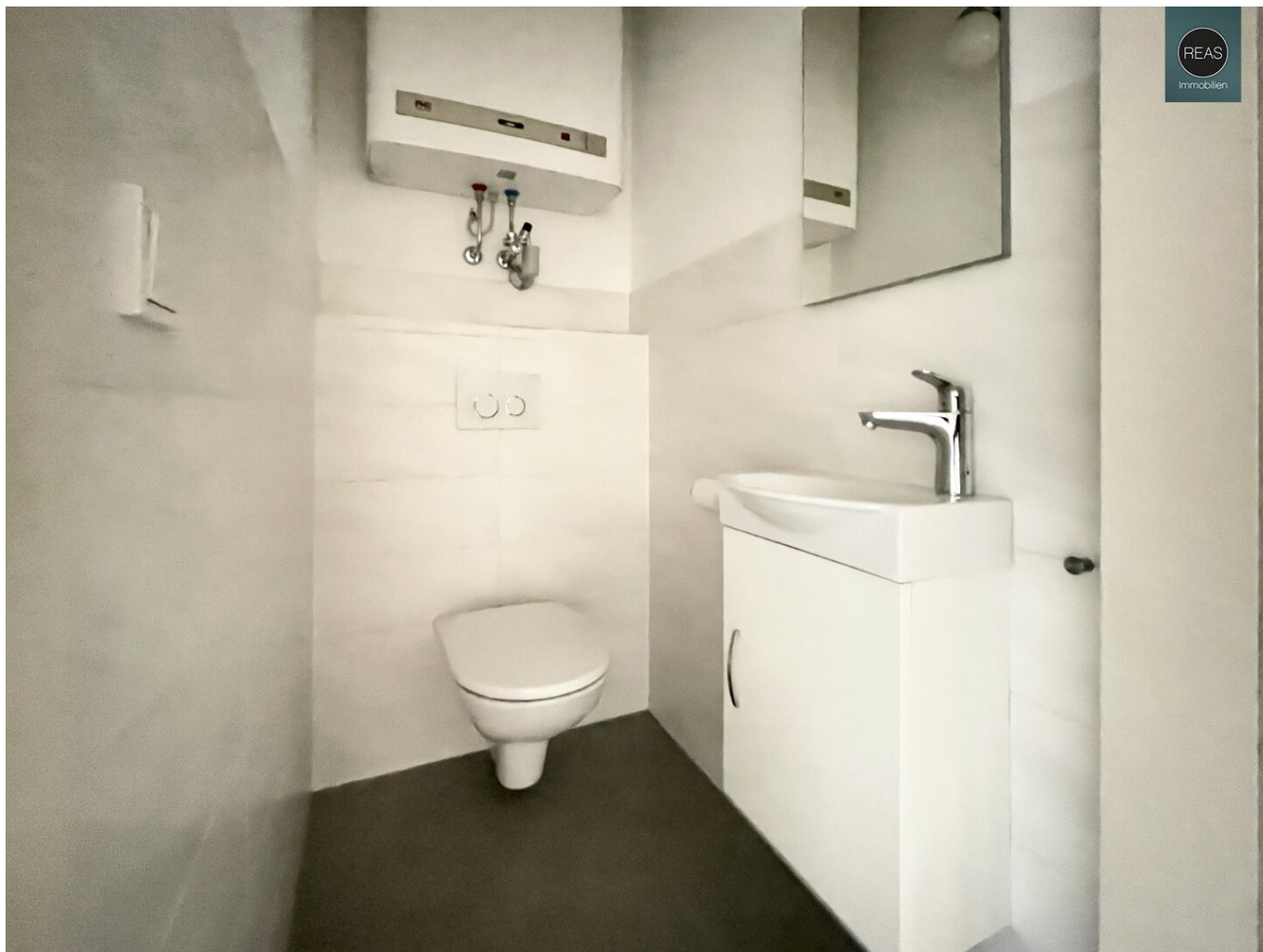




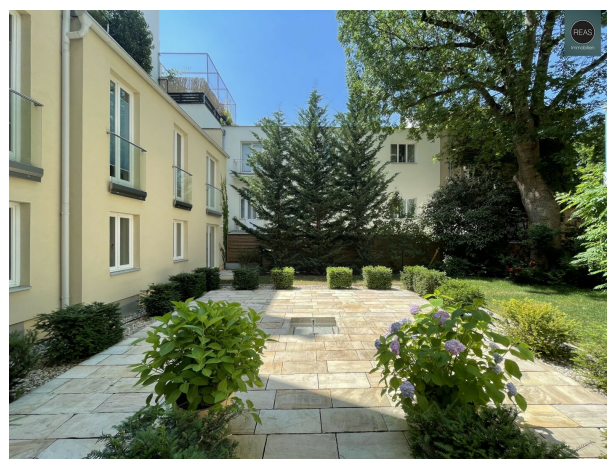
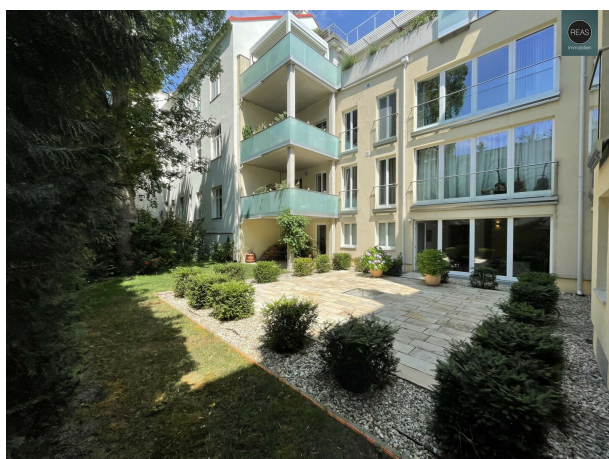






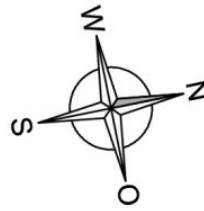




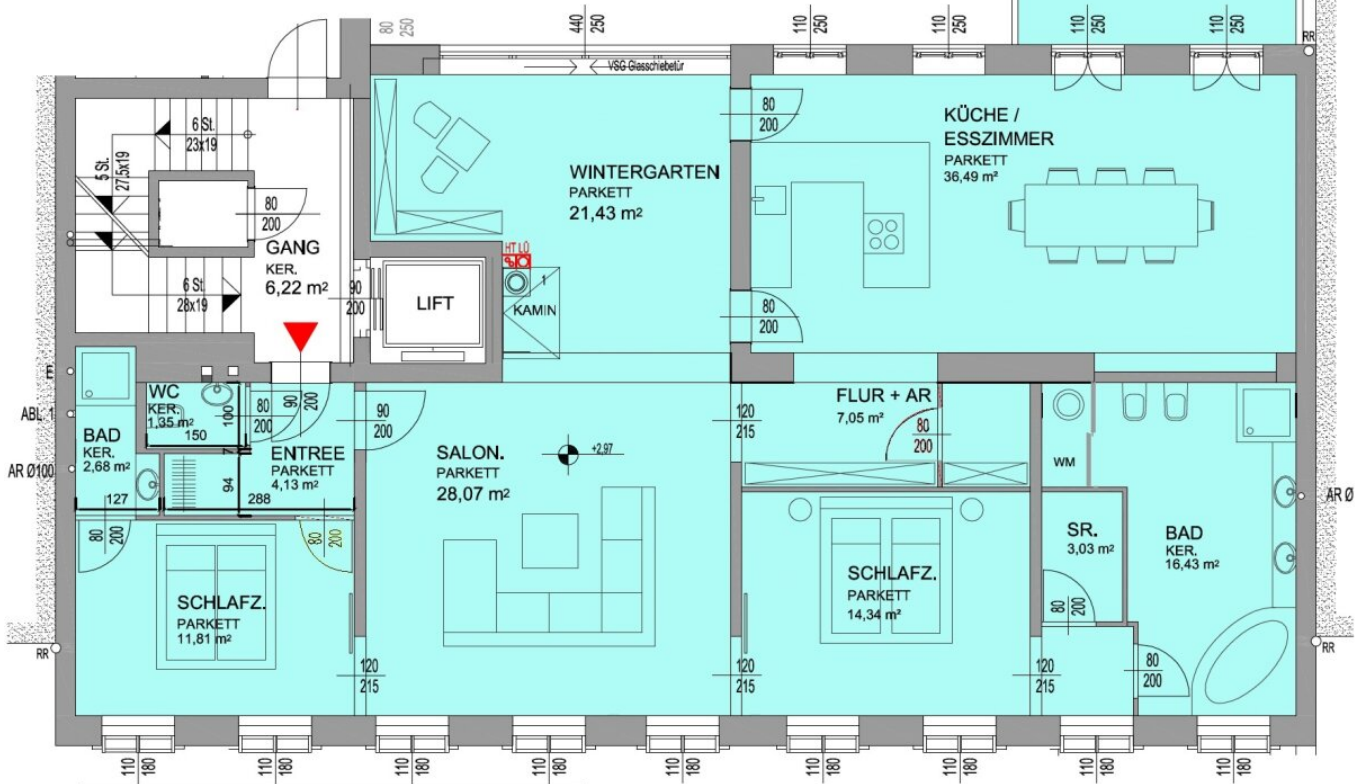








## GARTEN





## 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 begehrter 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.

Heizungsakonto 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 BGBl. 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