

## **Dachgeschoss-Living in Hietzing | Grünblick & Parkplatz inklusive!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2020**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,77 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.474,51 €
<b>Kaltmiete</b>	1.772,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,19 €
<b>USt.:</b>	177,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH



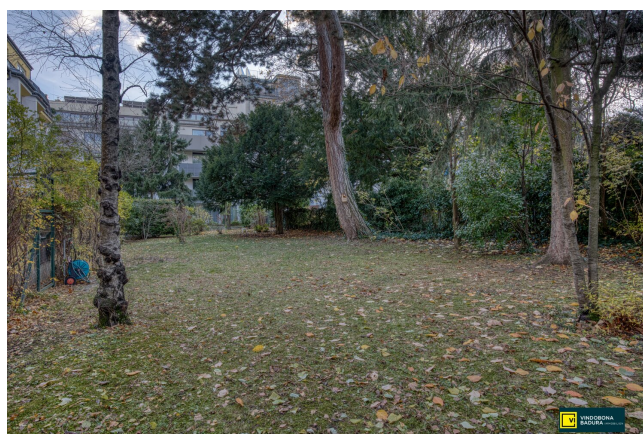


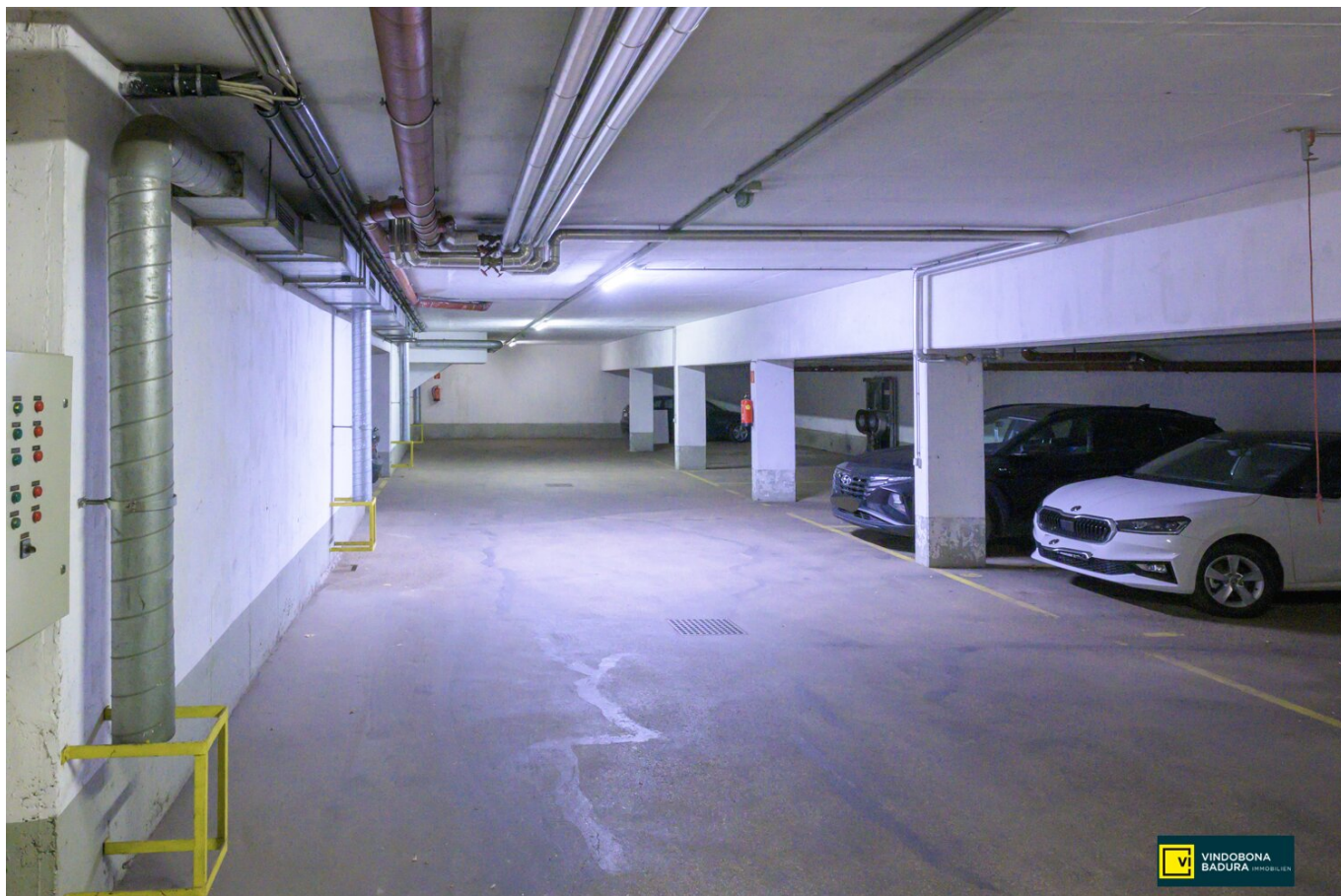


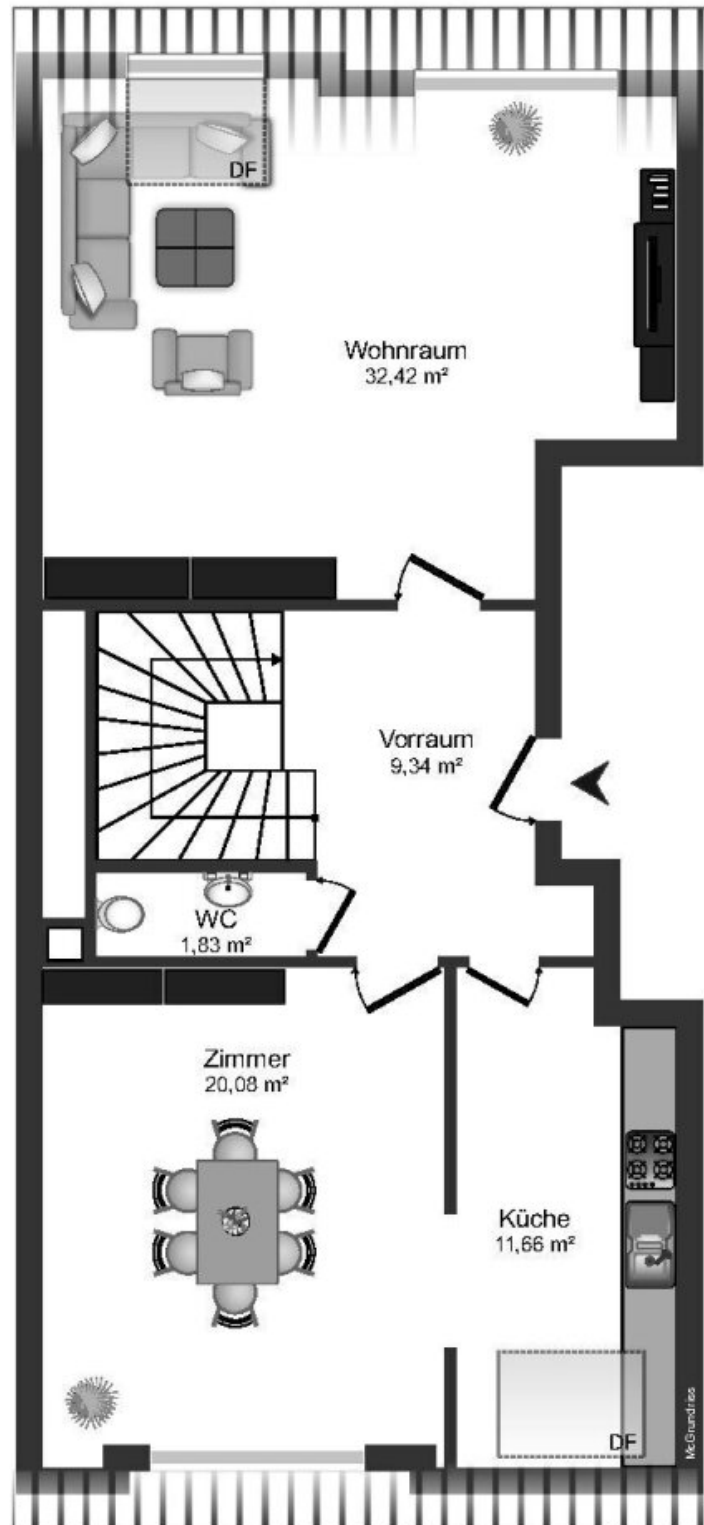




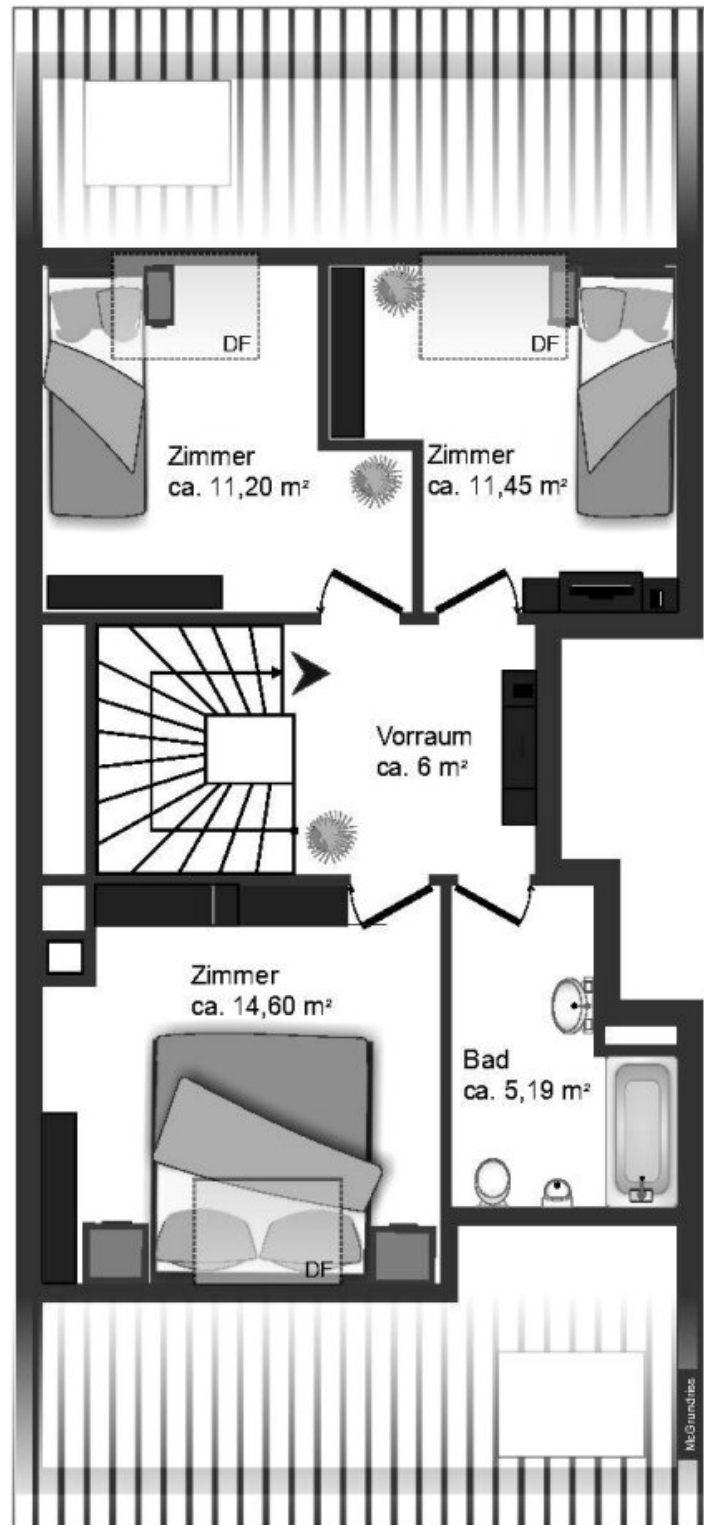












## Objektbeschreibung

### **Helle, großzügige Dachgeschoss-Maisonette in Hietzing – ideal für WG oder Familie**

Diese helle und weitläufige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung umfasst **5 Zimmer auf rund 124 m² Wohnfläche** und bietet ein großzügiges Raumgefühl sowie eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Die Maisonette besticht durch ihre moderne Aufteilung, viel Tageslicht und einen schönen Grünblick Richtung Westen. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Durch die Größe und Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl hervorragend für Wohngemeinschaften als auch für Familien, die Wert auf Platz und Flexibilität legen. Ein weiterer Pluspunkt: **Ein Parkplatz ist bereits in der Miete inkludiert.**

Die Mieter dürfen zudem den Garten mitbenutzen, was besonders an warmen Tagen einen echten Mehrwert bietet. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

### **Lage, Infrastruktur & öffentliche Verkehrsmittel**

Die Wohnung befindet sich in der Mantlergasse, einer ruhigen und äußerst angenehmen Wohngegend im begehrten Bezirk Hietzing. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer hervorragenden Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Apotheken und diverse Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet:

- Straßenbahn 10 und Buslinie 53A in kurzer Gehdistanz
- Rasche Erreichbarkeit der U4
- Schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten

Hietzing überzeugt zudem durch seine Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Schönbrunner Schlosspark und anderen Grünflächen, die zu Spaziergängen, Sport oder zum Entspannen einladen.

**Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Besichtigungstermin - Gerne auch am Wochenende!**



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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap