

# **Hietzinger Wohntraum – Mitten im Grünen, perfekt angebunden**



**Objektnummer: 25756**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

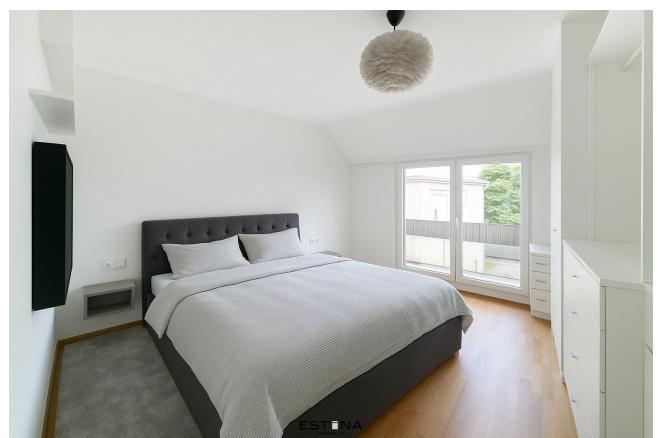
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lainzer Straße                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Wohnfläche:                   | 61,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,51 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Gesamtmiete                   | 1.785,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.529,23 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.622,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 93,50 €                          |
| USt.:                         | 162,27 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**





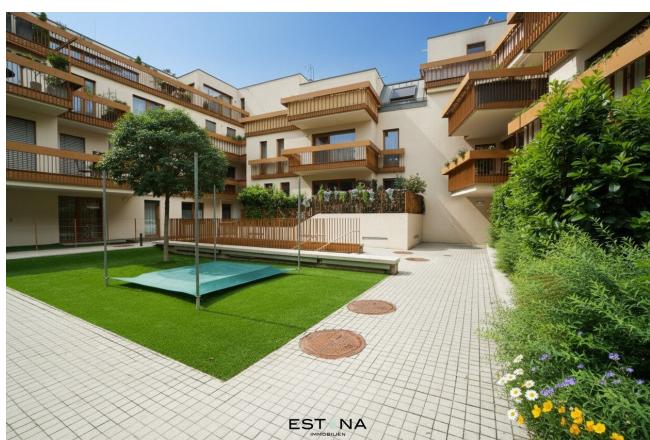
ESTINA  
IMMOBILIEN

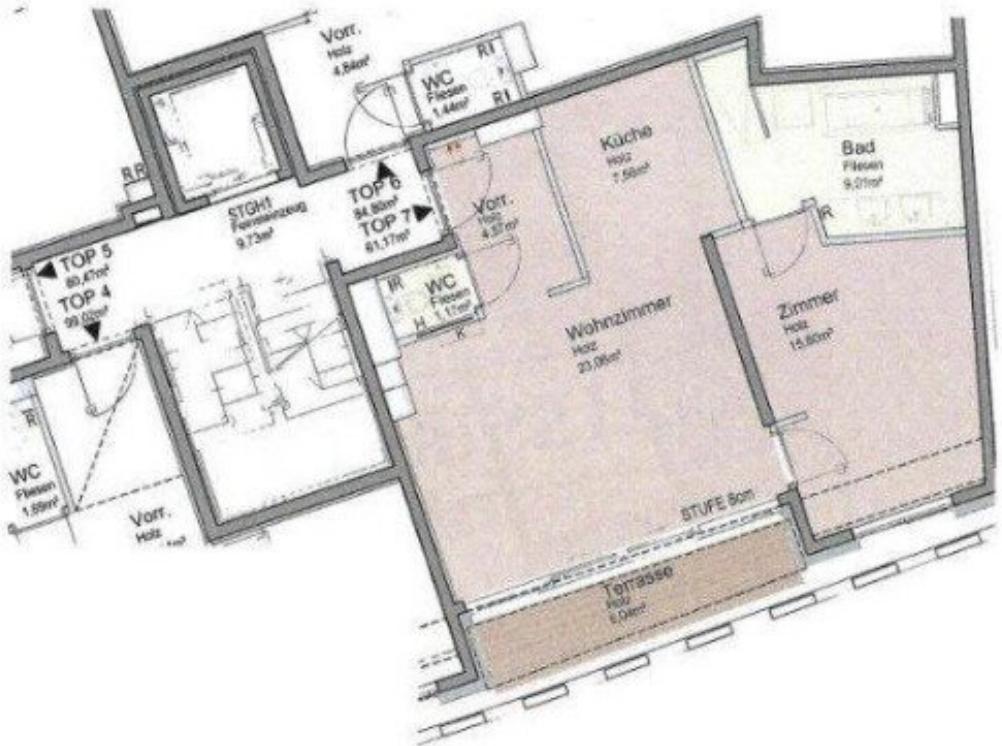


ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN





**ESTINA**  
IMMOBILIEN

# **Objektbeschreibung**

**Zur Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte Wohnung in bester Lage.**

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines **gepflegten Gebäudes** und ist ideal für Singles oder Pärchen geeignet.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- voll ausgestattete Wohnküche
- helles geräumiges Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- separate Toilette

## **Lage:**

In bester Hietzinger Lage vereint die Lainzer Straße 147 urbanes Wohnen mit grüner Lebensqualität. Die Straßenbahnlinien 60, 52, 10 sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten und der Schlosspark Schönbrunn bieten ideale Erholungsmöglichkeiten. Eine perfekte Adresse für alle, die Ruhe, Stadtanbindung und Natur verbinden möchten.

## **Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahn: 60, 52, 10

Bus: N60

S-Bahn: S80

## **Kosten:**

Miete: € 1.785,00 inkl. BK und USt.

+ Kalt- u. Warmwasser und Heizkosten insg. Brutto: € 110,27

Kaution: € 5.685,81

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.