

## **ERSTBEZUG nach Sanierung - 2-Zimmer-Wohnung am Roten Berg**



**Objektnummer: 199397030**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	988,32 €
<b>Kaltmiete</b>	1.088,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,62 €
<b>USt.:</b>	10,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH















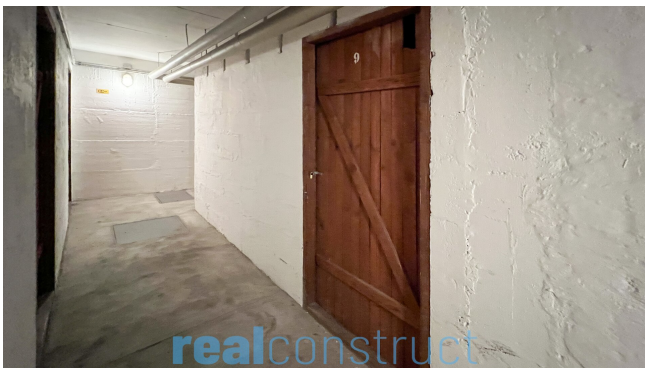


















0 1 2 3 4 5m



# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung

Diese elegant ausgestattete **2-Zimmer-Wohnung** in ruhiger **Grünlage** von Hietzing am Fuße des **roten Bergs** bietet auf **ca. 60 m² Wohnfläche** ein modernes Wohngefühl mit viel Licht, Komfort und einem **wunderbaren Ausblick** auf den **roten Berg**. Weiters verfügt die Wohnung über einen geräumigen, **westseitigen Balkon mit ca. 5,55 m²**, welcher zum Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß ohne Aufzug** eines gepflegten, im Jahre 1978 errichteten Wohnhauses.

## Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und stilvoll saniert:

- edler Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Elektrik und Installationen vollständig erneuert
- modern verfliesstes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- neue, vollausgestattete Küche in zeitlosem Design
- trockenes Kellerabteil vorhanden

Virtueller Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=RACutdXWZVD>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

## Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- WC mit Handwaschbecken

- großzügiger Abstellraum
- elegantes Badezimmer
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- separate, modern ausgestattete Küche
- ruhiges Schlafzimmer mit Ausgang auf den Westbalkon und herrlichem Grünblick

## Optional

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für 100 € brutto pro Monat zusätzlich angemietet werden.

## Konditionen

- Verfügbar: ab sofort
- Befristung: vorerst 5 Jahre
- Kauton: 4 Bruttomonatsmieten

**Eine stilvoll sanierte Wohnung in einer der begehrtesten Grünlagen von Wien – ideal für alle, die gehobenes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.**

Bei Fragen zu dieser Immobilie oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

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.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap