

**3-Zimmer-Miete in Top-Lage im 13. Bezirk: Beste Infrastruktur, hohe Wohnqualität, ideale Raumaufteilung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95310**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.039,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

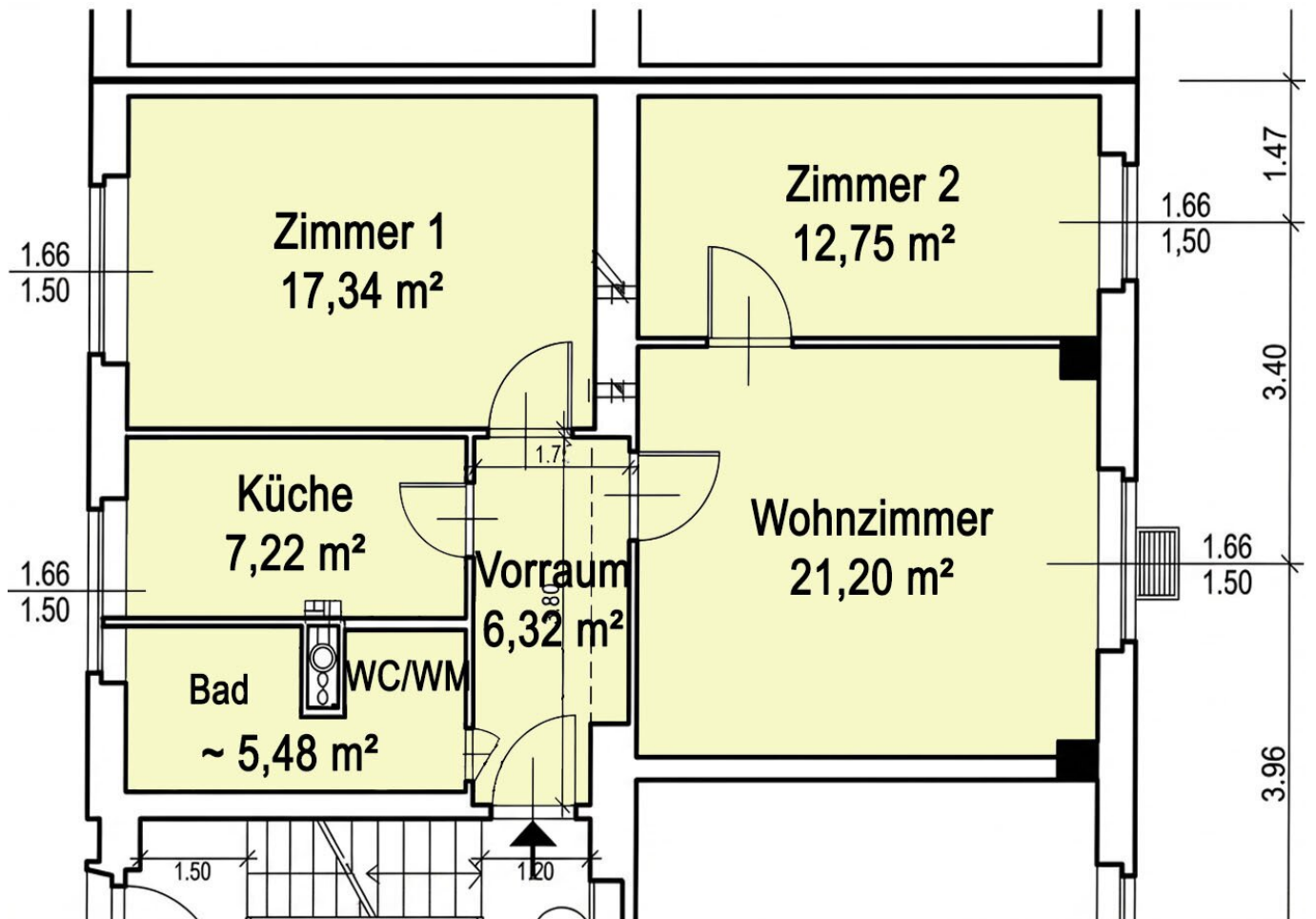












## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmerwohnung im 13. Bezirk bietet ein ideales Raumkonzept für Paare oder eine kleine Familie. Der 13. Wiener Gemeindebezirk, insbesondere Ober St. Veit, ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, ja schon fast dörflichen Charakter. Grünflächen, ein familienfreundliches Umfeld und gute Verkehrsanbindung machen Hietzing zu einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt.

In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind Supermarkt, andere Nahversorger sowie Kindergarten und Volksschule. Haltestellen **der Buslinien 53A, 54A und 54 B** liegen praktisch vor der Haustür, von hier sind es nur wenige Minuten zum Bahnhof Hütteldorf, zur U4-Station Ober St. Veit oder zum Hörndlwald.

Der ostseitige Wohn-/Essbereich sowie zwei weitere Zimmer (1 Schlafzimmer, 1 Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer) ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die separate, westseitig in den Hof ausgerichtete Küche sowie das Bad mit Fenster, Dusche, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper bieten komfortables Wohnen.

Die Lage überzeugt mit **kurzen Wegen zu Nahversorgung, Kindergarten/Schule** und einer **sehr guten öffentlichen Anbindung**: Buslinien 53A, 54A und 54B befinden sich praktisch vor dem Haus – rasche Verbindung zur U4 Ober St. Veit und nach Hütteldorf.

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap