

**Südseitige 2 ZI Wohnung mit Balkon - 7 Minuten fußläufig  
von Schönbrunn und Hietzinger Platz**



**Objektnummer: 1513**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 221,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Gesamtmiete</b>	1.075,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	785,00 €
<b>Kaltmiete</b>	915,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Heizkosten:</b>	69,04 €
<b>USt.:</b>	91,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

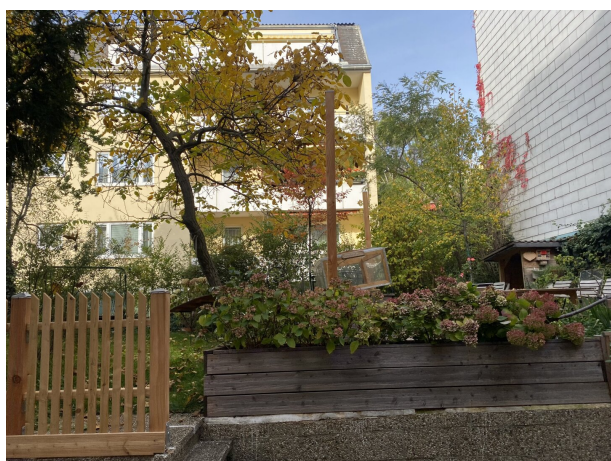


**Mag. Katja Gálffy**

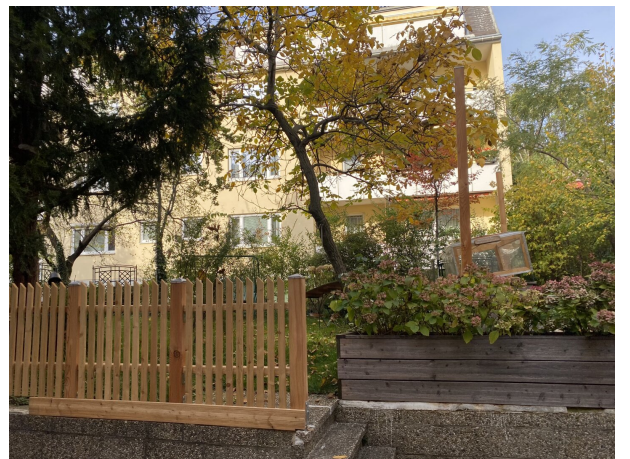
3ES Immobilien KG



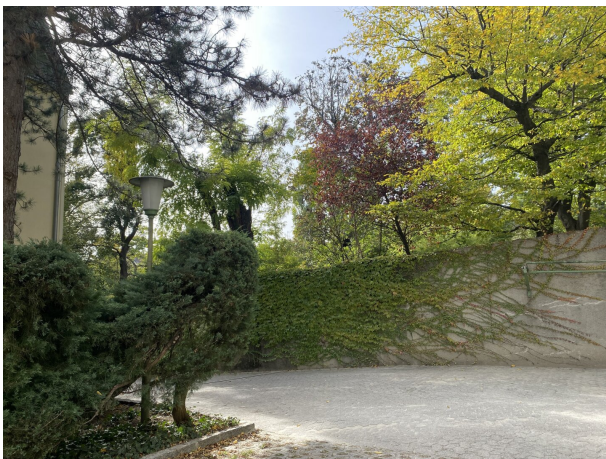






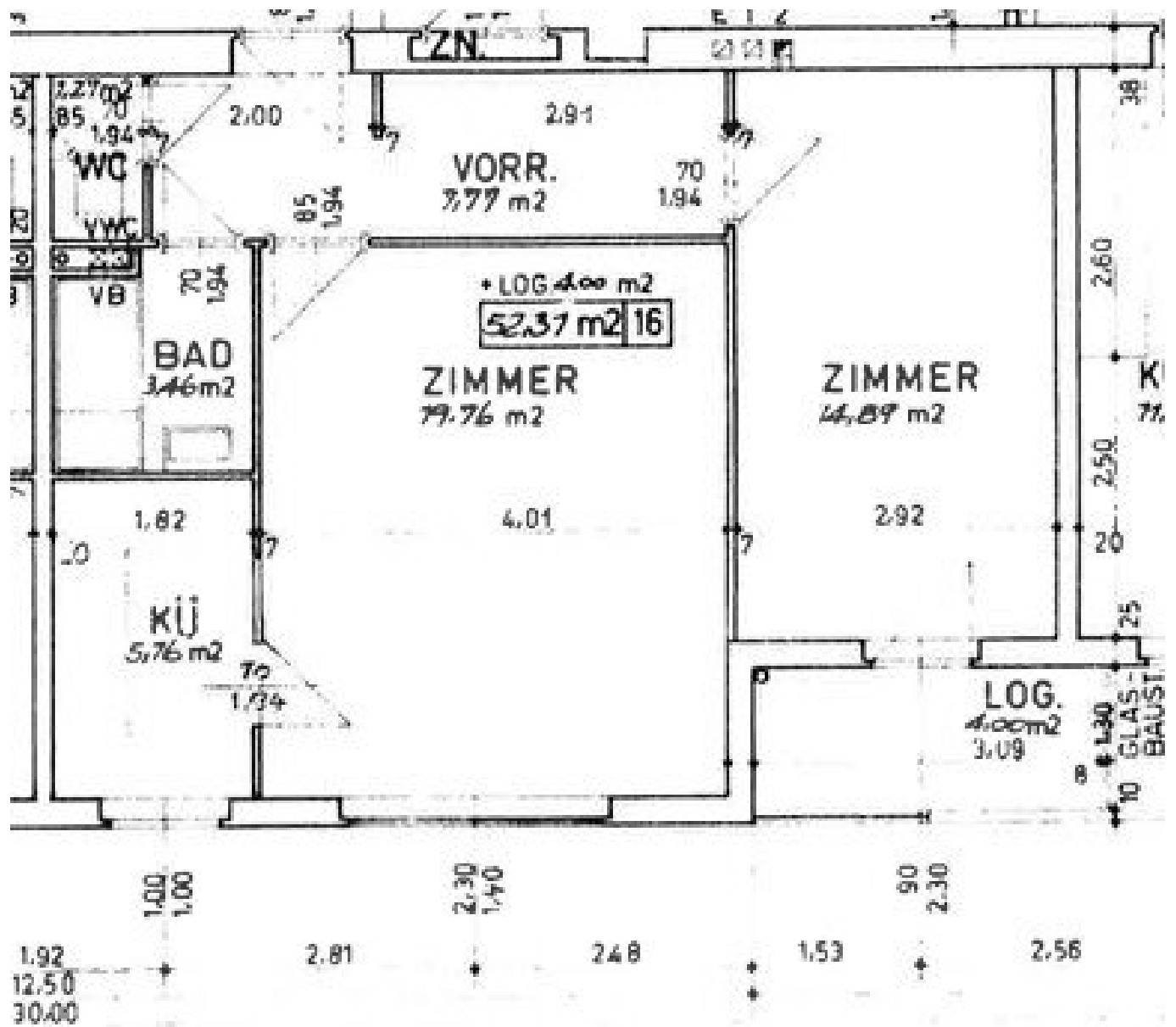














## Objektbeschreibung

Südseitig gelegen mit Blick in grüne Bäume erfreut die 2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Sonnenanbeter mit Freude an einer guten Verkehrsanbindung und nur 9 Minuten fußläufig entfernt vom Meidlinger Eingang des Schönbrunner Schlossparks und dem Hietzinger Platz mit Einkaufszentrum, Restaurants und Cafe Häusern.

Es bietet sich an das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die 2 Zimmer Wohnung besteht aus:

Vorzimmer

Toilette

Badezimmer mit

Wohnzimmer

Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon

Heizung und Strom sind in der Miete nicht inkludiert.

Das Akonto für die Zentralheizung beträgt 57Euro /Monat.

Die Wohnung befindet sich in der hinteren Reihe einer Anlage, die im Jahr 1971 erbaut wurde. Alle Fenster sind südseitig ausgerichtet. Die U4 Station (Hietzing), S45 (Breitensee) sowie Straßenbahnlinie Richtung Westbahnhof sind in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und hat keinen Lift.

Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen unter T +43 676 504 35 37 zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap