

**DACHGESCHOSS - TERRASSE MIT ca.7,45m<sup>2</sup> -  
SÜD-AUSRICHTUNG - RUHIG - HETZENDORF - SCHNELL  
IN DER CITY - GARAGENPLATZ MÖGLICH**



Blick von der Terrasse

**Objektnummer: 1609/46889**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,83 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,62 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.240,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	947,75 €
<b>Kaltmiete</b>	1.127,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,71 €
<b>USt.:</b>	112,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christiane Bönsch**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG



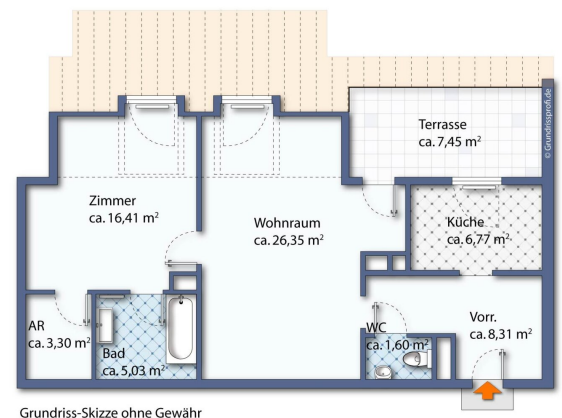




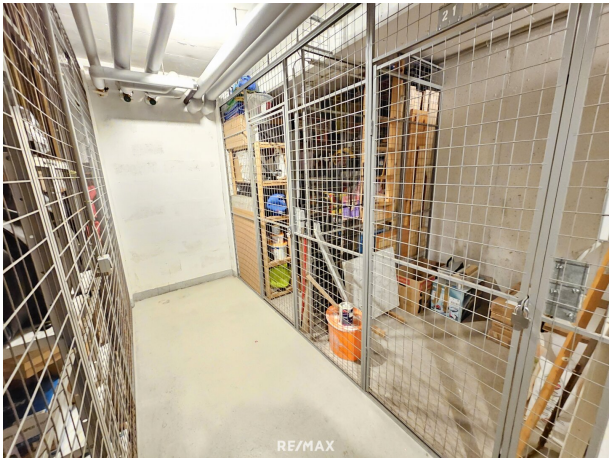


















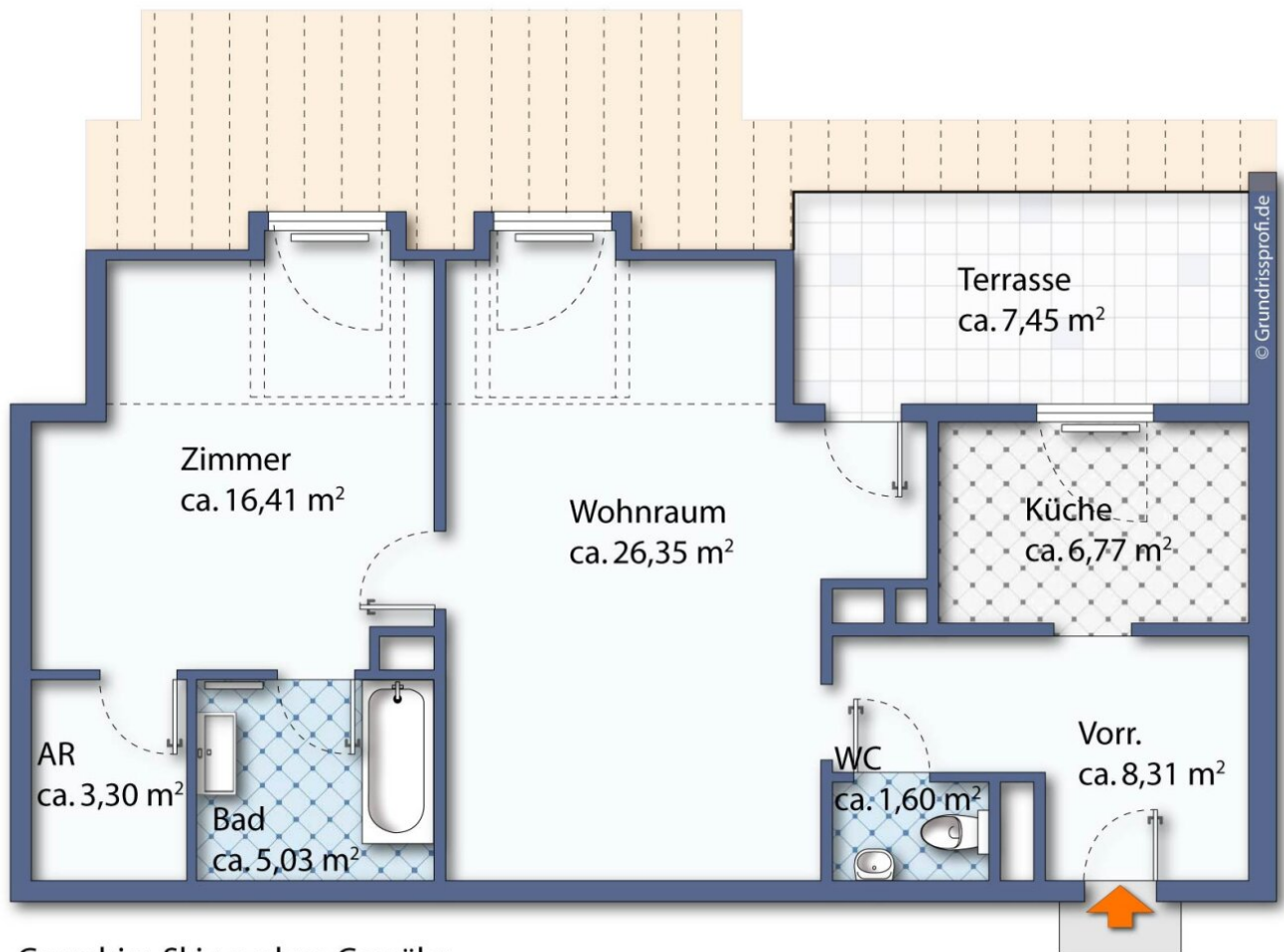












Grundriss-Skizze ohne Gewähr

## Objektbeschreibung

**HELLE 2 ZIMMER-WOHNUNG IM DACHGESCHOSS - TERRASSE MIT ca.7,45m² -  
RUHIGE LAGE IN HETZENDORF**

**Eine helle und elegante Wohnung. Süd-Ausrichtung mit Sonnen-Terrasse. Eine gepflegte Anlage mit viel Grün, Baujahr 1995. Angenehmes Wohngefühl durch Ruhelage im Innenbereich.**

Sie suchen eine helle 2 Zimmer-Wohnung mit Außenfläche?

Sie wollen ruhig wohnen UND schnell in der City sein?

Sie schätzen es, wenn Supermärkte und Sportmöglichkeiten ums Eck sind?

Viel Grün in einer gepflegten Anlage ist Ihnen wichtig?

**Das alles finden Sie hier!**

**Hell - Ruhig - Dachgeschoß mit Süd-Terrasse - Garagenplatz möglich, nicht verpflichtend**

Hier lässt sich´s gut wohnen! Helligkeit und ein Gefühl von Harmonie empfangen Sie. Die Lage im Dachgeschoß und die Süd-Terrasse versprechen viele Sonnenstunden. Sonnenliebhaber werden sich hier ebenso wohlfühlen wie Balkonblumen. Die hellen Marmorfliessen in der ganzen Wohnung vermitteln südländisches Flair.?

Der Alltag gestaltet sich einfach. Hier ist fast alles, was Sie brauchen, quasi "ums Eck". Sie haben die Auswahl zwischen zwei Supermärkten und einem Drogeriemarkt, einem Fitnessstudio, einer Sauna und weiteren Angeboten der Sportunion. Ihr Auto parkt bequem in der hauseigenen Tiefgarage. Auch Schnellbahn, Straßenbahn oder Bus erreichen Sie in wenigen Minuten.



## **2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse: Wohnfläche ca.67,83m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse mit ca.7,45m<sup>2</sup>**

### **Viele Vorteile**

- + Ruhig wohnen UND schnell in der City
- + Freundliche und gepflegte Wohnung
- + Lage im Dachgeschoß
- + Helligkeit durch Süden-Ausrichtung
- + Südseitige Sonnen-Terrasse mit ca.7,45m<sup>2</sup>
- + Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer
- + Neu ausgestattetes Badezimmer
- + Raumhöhe ca. 2,75m
- + Viel Stauraum in Kellerabteil und Abstellraum
- + Gepflegte Anlage mit viel Grün
- + Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

### **... und zusätzlich**

- + Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage

**Die Wohnung eignet sich gut für eine Einzelperson oder für ein Paar. Ein Garagenplatz kann um € 124,79 zuzüglich zur angegebenen Gesamtmiete angemietet werden. Die Anmietung des Garagenplatzes ist nicht verpflichtend.**

## **Das Raumangebot**

- + Zentrales Vorzimmer
- + Küche: ca.6,77m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer (ca.26,35m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse: ca.7,45m<sup>2</sup>
- + Zimmer: ca.16,41m<sup>2</sup>
- + Bad: ca.5,03m<sup>2</sup>
- + Abstellraum: ca.3,30m<sup>2</sup>
- + Extra WC mit Handwaschbecken
- + Kellerabteil: ca.4m<sup>2</sup>

**Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!**

## **Ausstattung**

- + Kunststofffenster mit Innenrollos
- + Karniesen in allen Räumen
- + Neu ausgestattetes Bad mit Wanne
- + Küche: Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Gefrierkombination
- + Bodenfliesen aus Marmor in der ganzen Wohnung
- + Fernwärme
- + Der Lift fährt bis ins Kellergeschoß
- + Kellerabteil mit ca. 4m<sup>2</sup>
- + Stellplatz in der Tiefgarage

## **Hohe Lebensqualität**

- + Angenehme Wohnatmosphäre
- + Entspannen auf der Terrasse
- + Gepflegte Anlage
- + Lage abseits der Straße

**Die Wohnung wird zunächst für 5 Jahre vermietet. Die Gesamtmiete beträgt € 1.240,21 für die Wohnung. Wenn ein Garagenplatz erwünscht ist, zusätzlich € 124,79 für den Garagenplatz.**

## **Sehr gute Verkehrsanbindung**

- + Straßenbahn 62 ins Zentrum: Karlsplatz/Oper
- + Bus 58B zur U4 Hietzing
- + Bus 63A zur U4 Meidlinger Hauptstraße und zur U6 Niederhofstraße
- + Schnellbahnen vom Bahnhof Hetzendorf ins Zentrum, z.B. zum Hauptbahnhof oder nach Wien-Mitte

## **Energiekennzahl**

- + Spezifischer Heizwärmebedarf: B, 48,62 kWh/m<sup>2</sup>

## **Aktuelle monatliche Kosten**

Betriebskosten und Lift-Betriebskosten brutto derzeit: € 197,69 - in der Miete inkludiert

Heizkosten und Warmwasser brutto aktuell: € 115,50 - zuzüglich zur Miete



Die Angaben beruhen zum Großteil auf Informationen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr.

Gerne zeige ich Ihnen diese wunderschöne Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap