

**DACHGESCHOSS - TERRASSE MIT ca.7,45m² -
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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christiane Bönsch

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

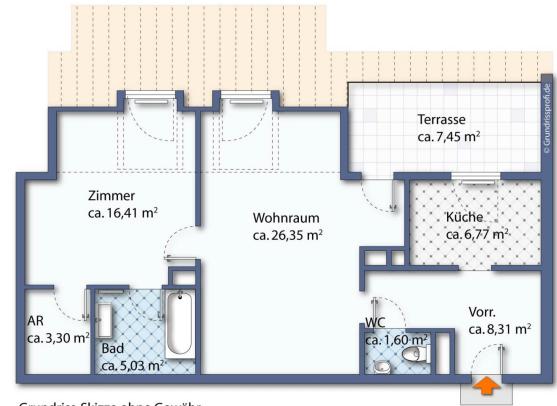
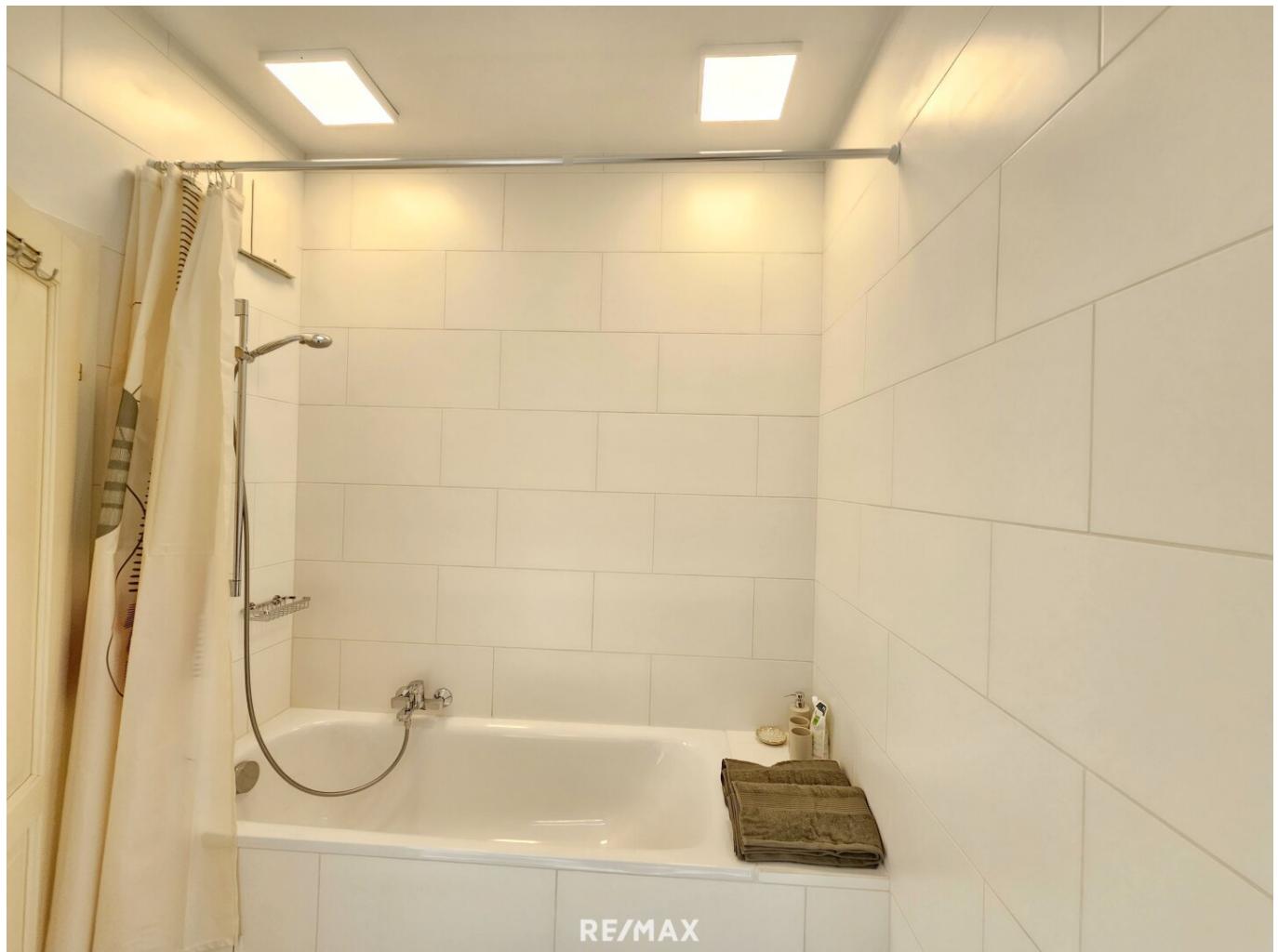


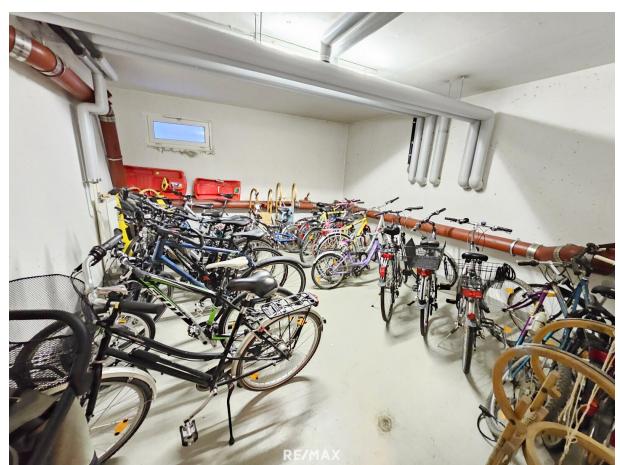
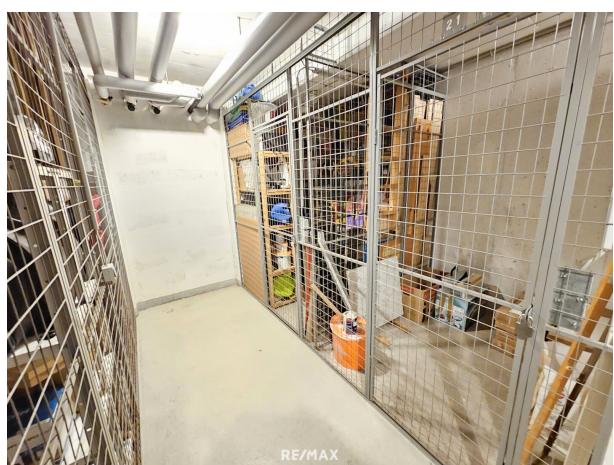
RE/MAX



RE/MAX





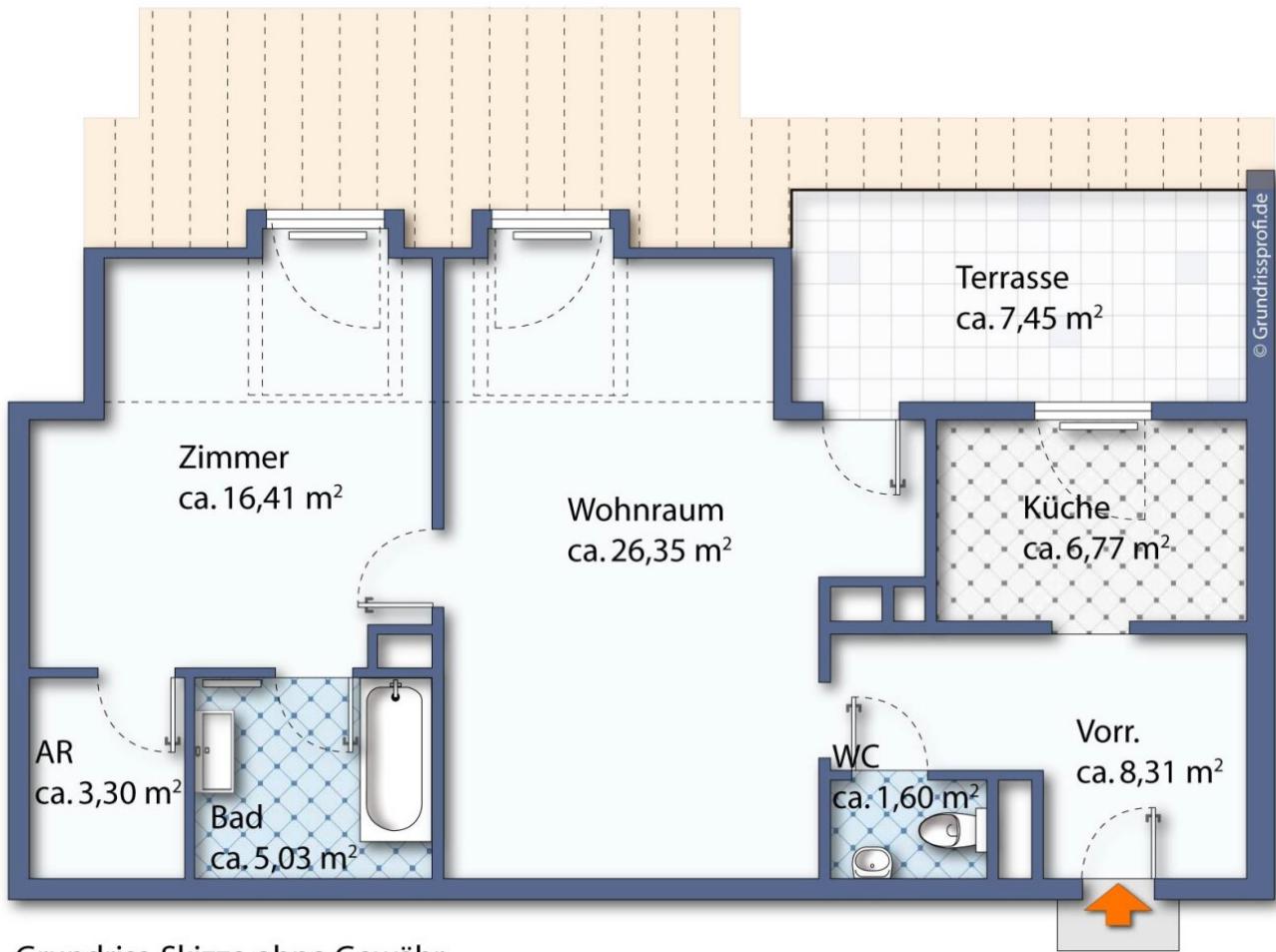












Grundriss-Skizze ohne Gewähr

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 Marmorfliesen 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.67,83m² zuzüglich Terrasse mit ca.7,45m²

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.7,45m²
- + 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.6,77m²
- + Wohnzimmer (ca.26,35m²) mit Zugang zur Terrasse: ca.7,45m²
- + Zimmer: ca.16,41m²
- + Bad: ca.5,03m²
- + Abstellraum: ca.3,30m²
- + Extra WC mit Handwaschbecken
- + Kellerabteil: ca.4m²

Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!

Ausstattung

- + Kunststofffenster mit Innenrolllos
- + 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. 4m²
- + 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/m²

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