

**Lichtdurchflutete Garconniere mit großer Terrasse in  
Unter St. Veit.**



Terrasse

**Objektnummer: 1609/46896**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münichreiterstraße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Gesamtmiete	729,50 €
Kaltmiete (netto)	580,00 €
Kaltmiete	663,18 €
Betriebskosten:	83,18 €
USt.:	66,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

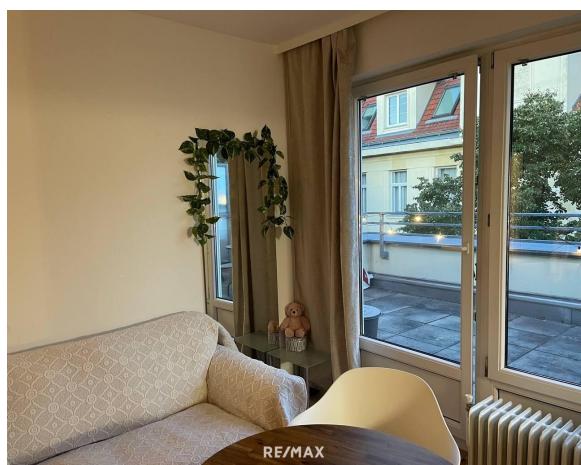
## Ihr Ansprechpartner



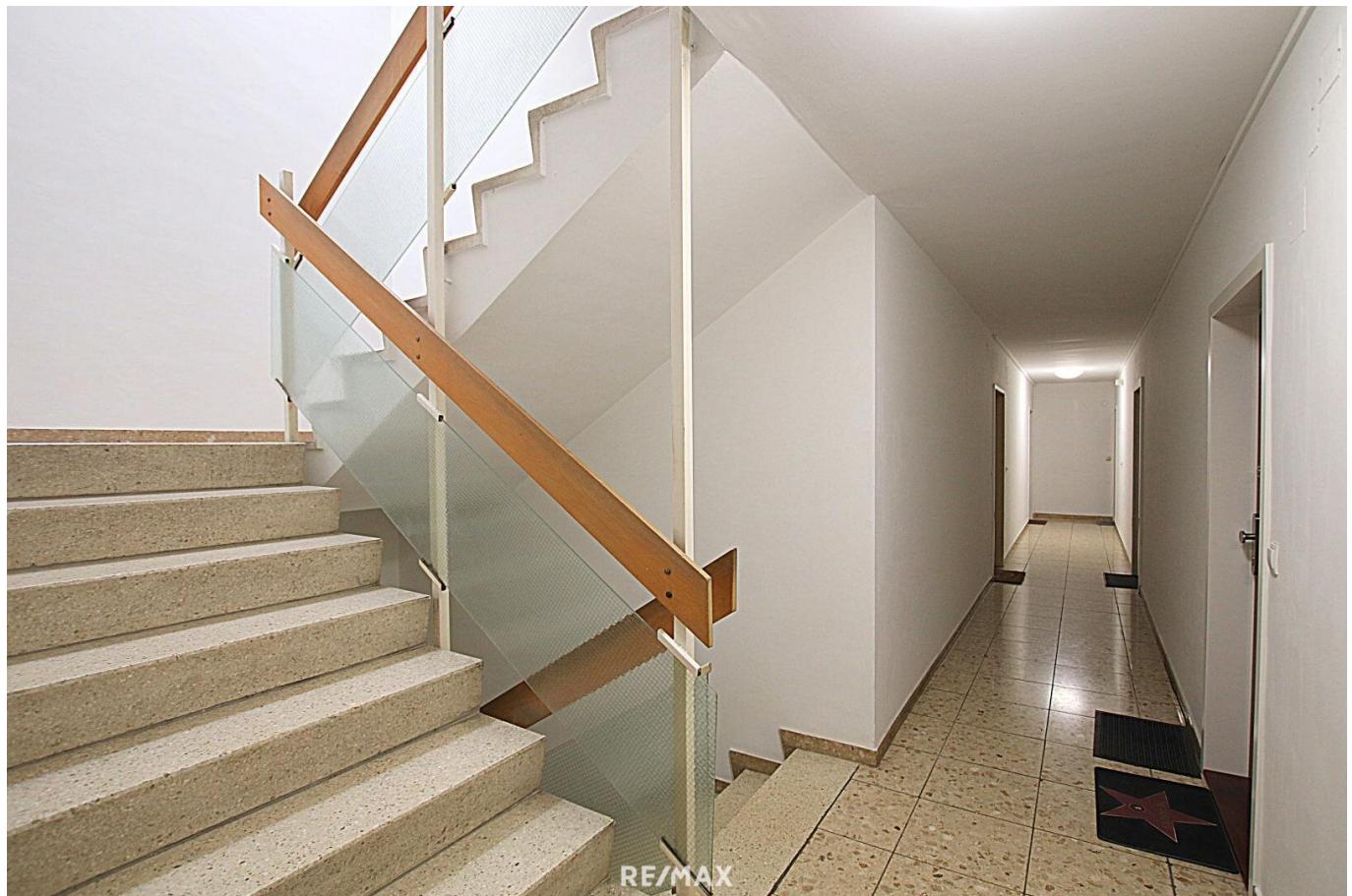
**Mag. Monika Mansoory**



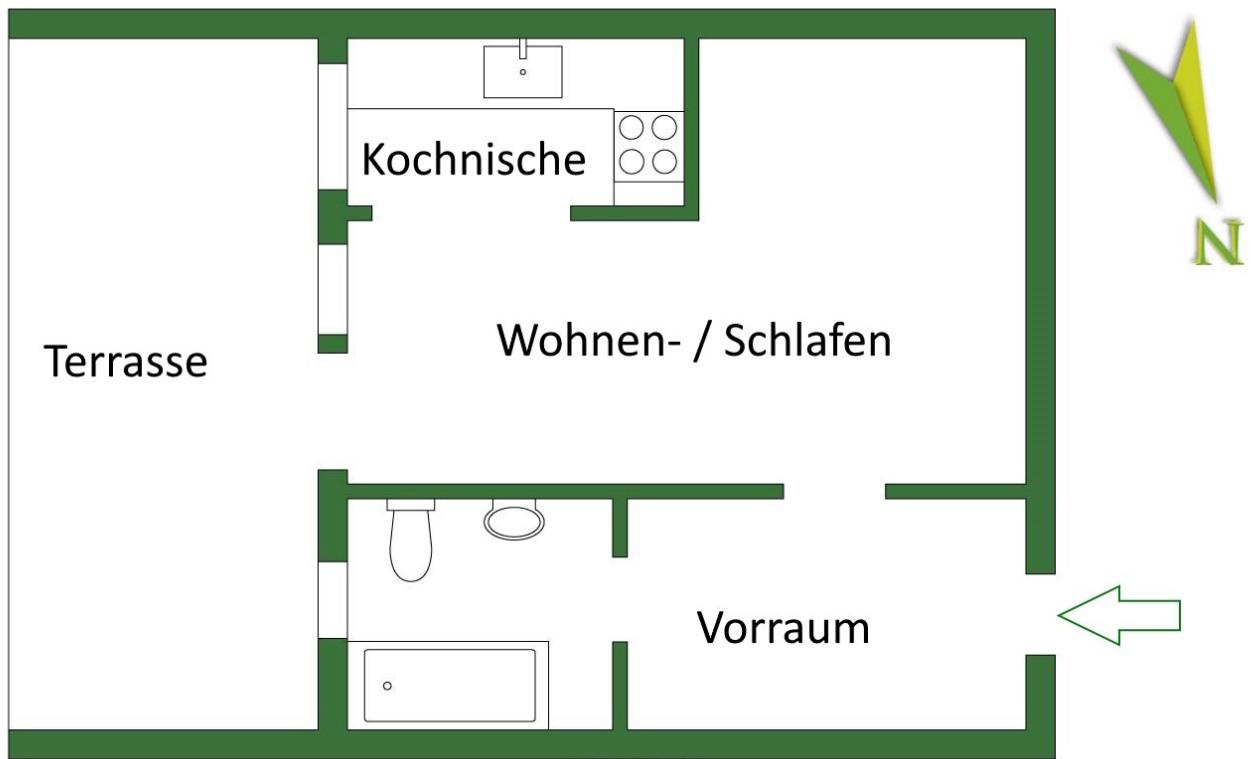












## Objektbeschreibung

Reizende, helle DG-Garconnière mit großer Terrasse mitten im 13.Bezirk - am Eck der Hietzinger Hauptstraße und Münichreiterstraße. 3.Stock ohne Lift!

Sie sind als Single oder Pendler auf der Suche nach einer kleinen, hellen Wohnung mit Charme und ein wenig Urlaubsfeeling?

Dann sind Sie bei dieser Wohnung im DG, mit Grünblick und gleichzeitig verkehrsgünstiger Lage (schnelle Anbindung zum Althietzing / Schönbrunn/ U4 / Hietzinger Hauptplatz/ Kai), mitten im 13. Bezirk genau richtig!

Die freundliche Garconnière mit 18 m<sup>2</sup> großer Terrasse im letzten (3.) Stock bietet lichtdurchflutes, charmantes Flair, das dazu einlädt, sich durch die süd-östliche Ausrichtung der Außenfläche fast ganztägig die Sonne auf die Nase scheinen zu lassen, was zugleich das Fehlen eines Liftes in dieser energetisch wertvollen Rückzugsoase wohl entschädigt.

Gepflegte Waschküche vorhanden!

Die 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Parkettboden im Wohnbereich und Fliesen im Nassbereich gliedert sich optisch getrennt in einen Wohn-Schlafbereich, eine separierte Kochnische mit neuen Geräten: Ceranfeld, Backofen und kleinem Kühlschrank. Das Bad mit einer Badewanne, kleinem Fenster und WC ist vom Vorzimmer begehbar.

Infrastruktur:

- + sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahn 10, U-Bahn U4, Bus 47A
- + Bäckerei vis-a-vis, Supermarkt, Drogerien und viele Geschäfte in der Hietzinger Hauptstraße
- + Schulen, Ärzte, Boutiquen, Restaurants - alles ums Eck und in nahem Althietzinger - Zentrum

Mietkostenaufstellung:

Miete: Euro 580,00

Betriebskosten a Conto derzeit: Euro 83,18

Heizkosten a Conto derzeit: Euro 84,63

Warmwasser a Conto derzeit: Euro 56,33

MWST 10%/20%: Euro 88,88

**Gesamtkosten/Monat inkl. Betriebs-, Warmwasser- und Heizkosten: Euro 893,02**

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <100m

Apotheke <75m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.475m

## **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <1.525m

Höhere Schule <3.325m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.800m

## **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <100m

Polizei <750m

## **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <475m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap