

**Charmante ruhige Garçonne mit Balkon und Grünblick  
in Hietzing - Ober St. Veit !**



**Objektnummer: 6927**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,70                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 956,35 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 700,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 943,26 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,19 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 13,09 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



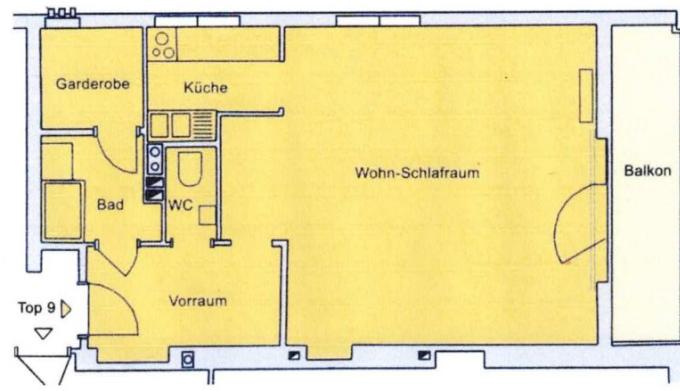
**Erwin Sedlacek**











**Wohnungsplan**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Garçonne im Herzen von Hietzing in Ober Sankt Veit. Diese gepflegte Einzimmerwohnung mit einer großzügigen Wohn-Fläche von 55m<sup>2</sup> und einem Balkon von ca. 7m<sup>2</sup> bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Für nur **€ 956,35 monatlich** können Sie die Vorteile dieser einzigartigen Immobilie **mindestens 5 Jahre** genießen. Das lichtdurchflutete Zimmer besticht durch einen durchdachten Grundriss, der Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönliche Note bietet. Die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden sorgen nicht nur für stilvolles Ambiente, sondern sind auch pflegeleicht und langlebig.

Ein besonderes Highlight dieser Garçonne ist der Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick bietet – sowohl auf die pulsierende Stadt als auch auf die grüne Umgebung. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrem Balkon entspannen und den Blick in die grüne Umgebung schweifen lassen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die alle erforderlichen Geräte enthält, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die Regen-Dusche im Badezimmer sorgt für einen erfrischenden Start in den Tag. Zudem ist die Wohnung mit einer zentralen Gasheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt, sowie eine Kabel TV Anschlussmöglichkeit (Magenta), sodass Sie immer bestens unterhalten sind.

Diese Garçonne ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihren Lebensstil entfalten können. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Ein neues Kapitel in Ihrem Leben könnte hier beginnen!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek** [+43 664 348 3399](tel:+436643483399) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap