

**2-Zimmer | Loggia | Hietzing | Erstbezug | OPEN HOUSE
(30.01.2026)**



Wohnküche

Objektnummer: 1609/46917

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	820,00 €
Kaltmiete (netto)	631,94 €
Kaltmiete	715,69 €
Betriebskosten:	83,75 €
Heizkosten:	28,56 €
USt.:	75,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

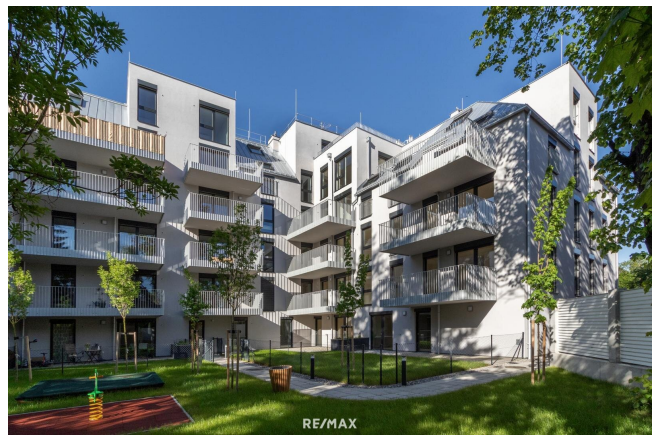
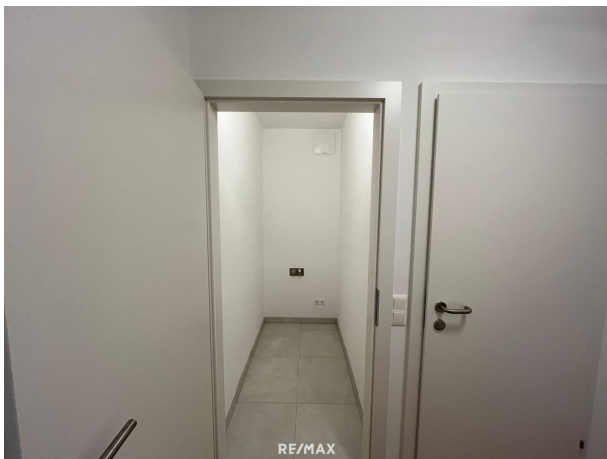
Ihr Ansprechpartner

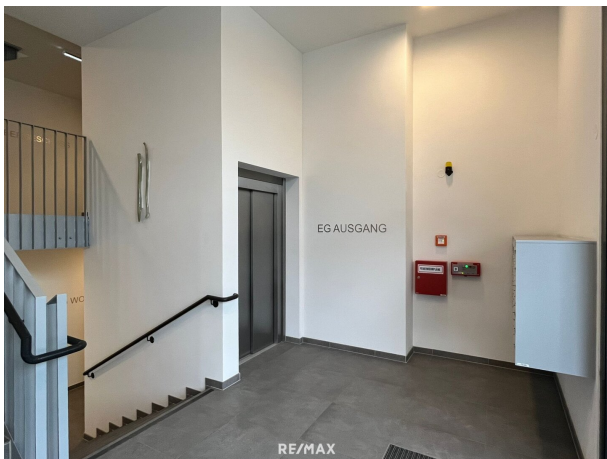
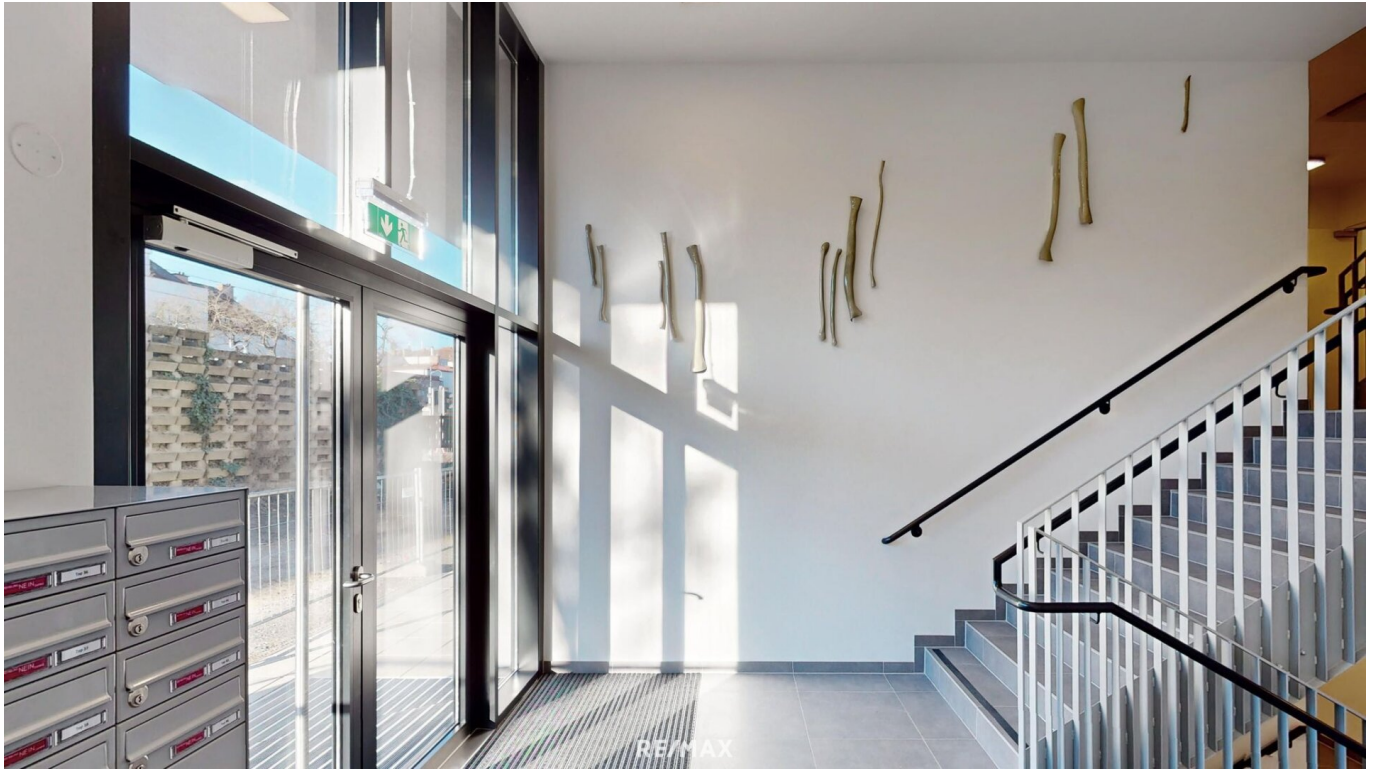


Amir Samadani

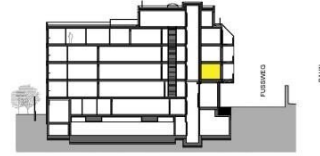
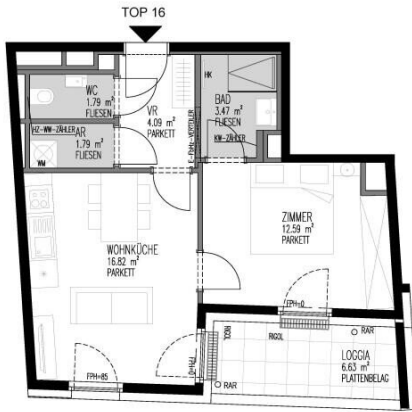












VERSORGUNGSHEIMSTRASSE 17

TOP 16
OBERGESCHOSS 2

WOHNFLÄCHE	40,56m ²
LOGGIA	6,63m ²
EINLAGERUNGSRAUM	1,97m ²
RH	2,52m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbekreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungen sind laut ÖNORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.) Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

OPEN HOUSE Termin buchen

: <https://www.remax.at/de/im/amir-samadani-p315197/1609-46917#terminanfrage-messages>

Zur Vermietung gelangt diese charmante und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **40,56 m² Wohnfläche** in beehrter Lage des 13. Bezirks (1130 Wien, Versorgungsheimstraße 17). Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau (Baujahr 2023, Erstbezug)** und überzeugt durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine **sonnige, südseitige Loggia mit 6,63 m²**.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Grünlage und hervorragender Infrastruktur macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. 40,56 m²
- Zimmer: 2
- Bad: 1
- WC: 1
- Loggia: ca. 6,63 m² (Süd-Ausrichtung)
- Kellerabteil: ca. 1,97 m²
- Zustand: Erstbezug / sehr guter Zustand
- Beziehbar ab: sofort

Ausstattung

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- Modernes Badezimmer mit **Feinsteinzeug**
- Sanitärausstattung von **Grohe & Laufen**

- Teilweise **bodentiefe Isolierglasfenster**
- **Elektrische Rollläden bzw. Raffstores**
- **Fußbodenheizung**
- Umweltfreundliche **Luft-Wärme-Pumpe**

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in **Hietzing**, einem der schönsten Bezirke Wiens – **Wohnen im Grünen und dennoch mitten in der Stadt**.

Der **Lainzer Platz** liegt nur ca. 400 m entfernt und bildet das geografische Zentrum des Bezirks. Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben: S-Bahn-, Straßenbahn- und Autobus-Haltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die **S-Bahn-Linie S80** verbindet Hütteldorf mit Aspern Nord und kreuzt alle U-Bahn-Linien Wiens. Die **Straßenbahnlinie 60** sowie die Autobuslinien **56A und 56B** sorgen für zusätzliche Flexibilität.

Nahversorgung ist ideal: **Billa und Hofer** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Erholungsgebiete wie der **Lainzer Tiergarten**, der **Hörndlwald** und der **Wienerwald** sind fußläufig erreichbar. Auch mit dem Auto ist das Objekt über die **Lainzer Straße** oder die **Fasangartengasse** rasch erreichbar.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap