

**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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Amir Samadani**





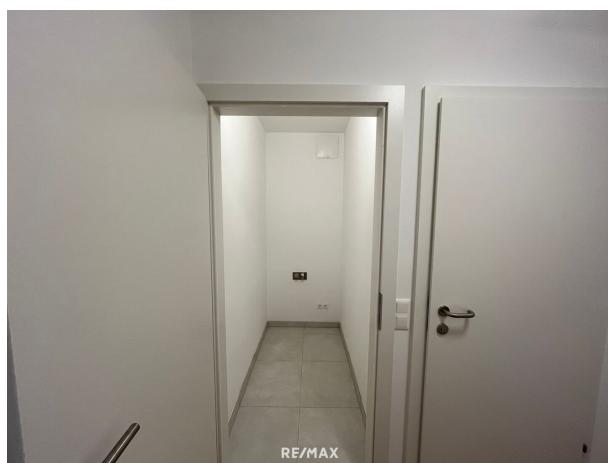
RE/MAX

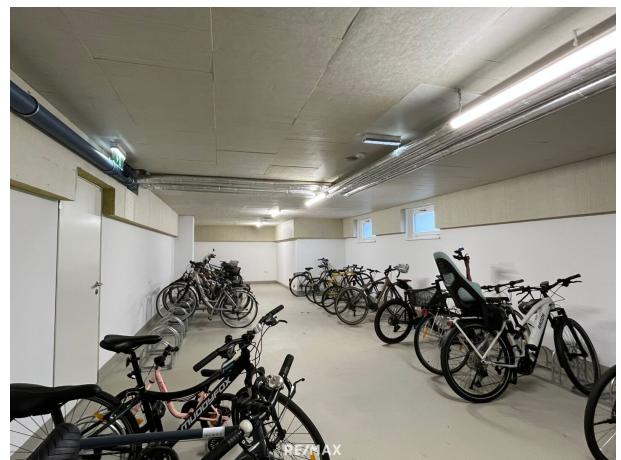
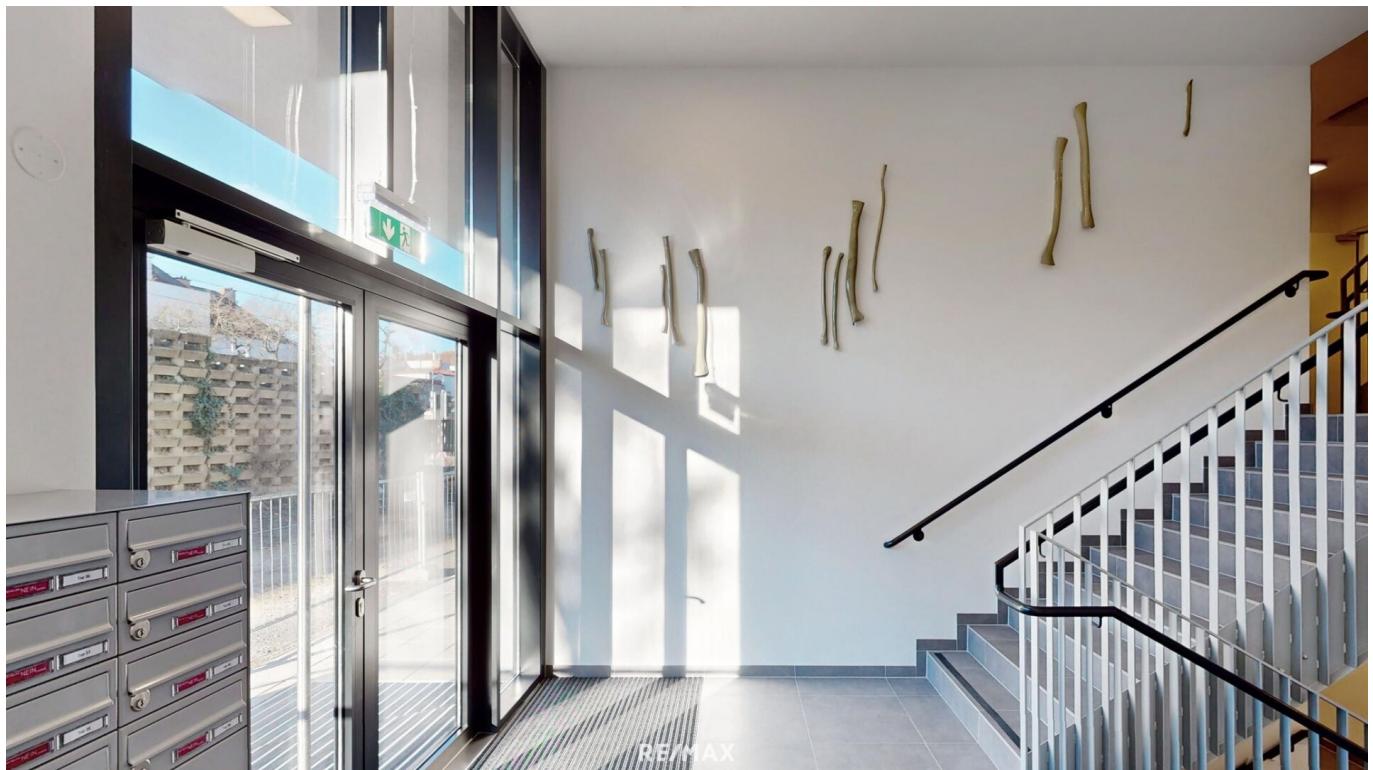


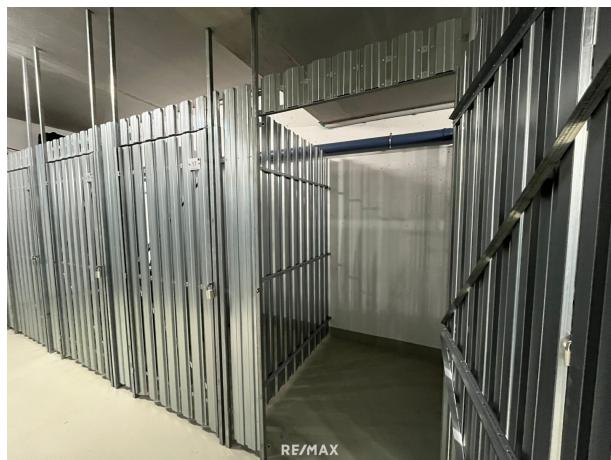
RE/MAX

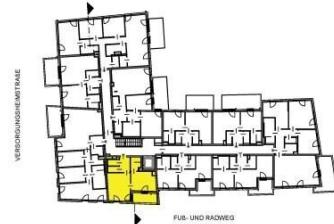
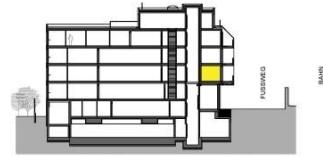


RE/MAX









### VERSORGUNGSHIEMSTRASSE 17

#### TOP 16 OBERGESCHOSS 2

WOHNFLÄCHE	40,56m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,63m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	1,97m <sup>2</sup>
RH	2,92m

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



MASSTABLEISTE  
0 1 2 3 4 5  
PLAN NR. VP-02-16 27.06.2022

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in begehrter 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 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Bad: 1
- WC: 1
- Loggia: ca. 6,63 m<sup>2</sup> (Süd-Ausrichtung)
- Kellerabteil: ca. 1,97 m<sup>2</sup>
- Zustand: Erstbezug / sehr guter Zustand
- Beziehbar ab: sofort

## Ausstattung

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

- Teilweise **boden tiefe 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 Doppelmaßlers – 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