

**Wiener Bestlage – 60 m<sup>2</sup> Wohnqualität – sofort beziehbar**



**Objektnummer: 1901/50**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Clemens Palz

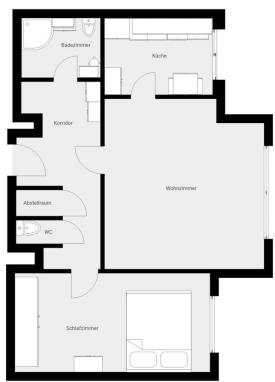
Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +436605487750

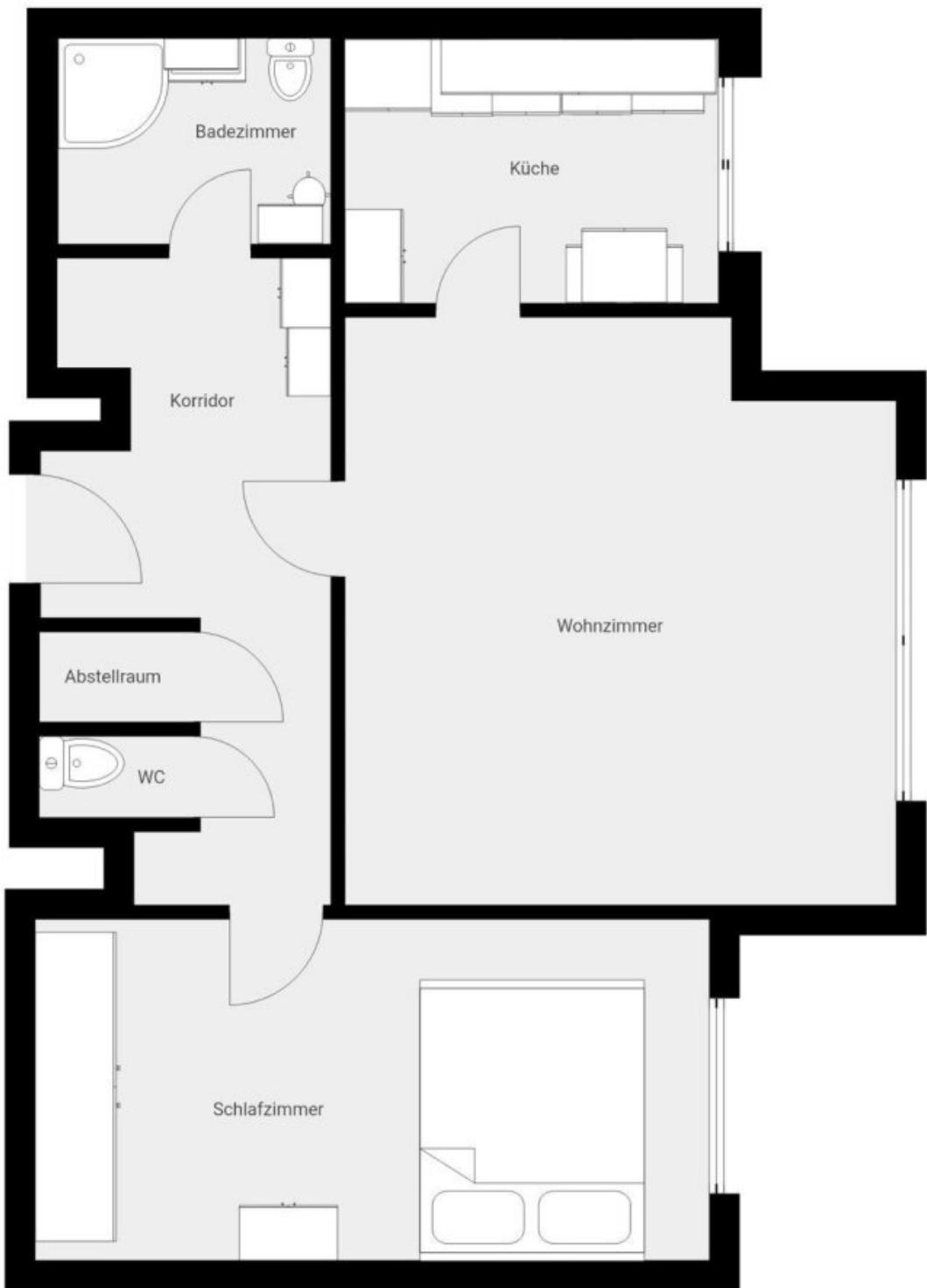
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







THIS FLOOR PLAN MAY NOT ACCURATELY REPRESENT THE ACTUAL FLOOR PLAN. IT IS PROVIDED AS A GENERAL GUIDE ONLY.



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

# Objektbeschreibung

Im **13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing** gelangt eine äußerst gepflegte **60 m<sup>2</sup> Wohneinheit** zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den sehr guten Gebäudezustand und vor allem durch ihre **ruhige, dennoch hervorragend angebundene Lage**.

Dank einer kürzlich eingerichteten **Einbahnstraße** präsentiert sich das Wohnumfeld angenehm verkehrsberuhigt. Die **U-Bahn-Station Braunschweiggasse** befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Ebenso fußläufig erreichbar ist das weitläufige Areal von **Schloss Schönbrunn**, das zu Spaziergängen, sportlicher Betätigung oder einfach zum Abschalten im Grünen einlädt.

Die Wohnung liegt im **1. Liftstock** und ist sowohl bequem über den Aufzug als auch über wenige Stufen erreichbar.

Sobald man die Wohnung betritt, eröffnet sich ein klar strukturierter Grundriss, der Funktionalität und Wohnlichkeit harmonisch verbindet.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Über das **Vorzimmer** sind sämtliche Räume zentral begehbar.

Das **Wohnzimmer** präsentiert sich großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich – ein Raum, der zu gemütlichen Stunden und entspanntem Ankommen einlädt. Von hier aus gelangt man in die **separate, gut ausgestattete Küche** mit Fenster, ausgestattet mit **Cerankochfeld, Backofen und Kühlschrank**.

Das **Schlafzimmer** ist angenehm proportioniert und erlaubt problemlos die Unterbringung eines großen Kleiderschranks, ohne an Raumgefühl zu verlieren.

Das **Badezimmer** und das **WC** sind getrennt ausgeführt – ein Detail, das im Alltag spürbaren Komfort bietet. Zusätzlich steht eine **Abstellkammer** zur Verfügung, die wertvollen Stauraum schafft.

Ein **Kellerabteil** ergänzt das Platzangebot der Wohnung.

## Gebäude & Allgemeinflächen

Das Wohngebäude bietet mehrere hochwertige Gemeinschaftseinrichtungen:

- **Hauseigene Sauna**, sehr gepflegt und kaum frequentiert

- **Ruhiger, von der Straße abgewandter Garten**
- **Waschküche mit neuer Miele-Waschmaschine**
- **Fahrradraum**
- **Garagenplatz (momentan vermietet mit 3 monatiger Kündigungsfrist)**
- **Müllraum im Gebäude (ausreichend Volumen)**

Ein Garagenstellplatz ist derzeit vermietet, kann jedoch bei Bedarf nach Ablauf der Kündigungsfrist (3 Monate) übernommen werden.

Ein zusätzlicher Vorteil sind die **sehr geringen Heizkosten**, da sich die Sauna direkt unter der Wohnung befindet und somit eine angenehme Grundwärme erzeugt.

## **Mietkonditionen**

- **Miete: € 1.200,- inkl. Betriebskosten**
- **3 Monatsmieten Kautions**
- **ausschließlich verlässlich & verantwortungsvolle Mieter**
- **Sofort beziehbar**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <750m  
 Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.750m  
 Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap