

## **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 m²
Zimmer:	2
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltemiete (netto)	1.200,00 €
Kaltemiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Clemens Palz

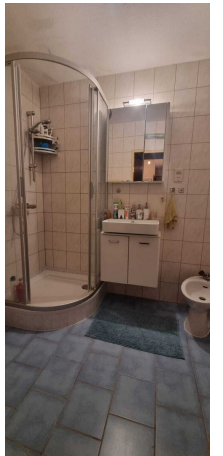
Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

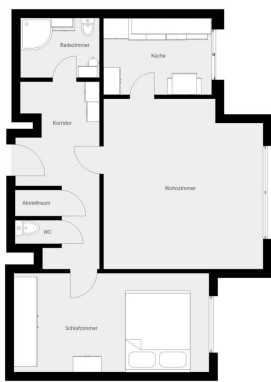
T +436605487750

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









Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung und kann von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Flächenangaben sind nur grobe Schätzungen und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGliche GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSIOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

## Objektbeschreibung

Im **13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing** gelangt eine äußerst gepflegte **60 m² 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 Braunschweigasse** 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 Kautio**n
- **ausschließlich verlässlich & verantwortungsvolle Mieter**
- **Sofort beziehbar**

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 <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