

**Provisionsfrei: Wunderschöner 87m² Altbau mit Lift und
Einbauküche Näher Trazerberg - 1130 Wien**



Objektnummer: 7749

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 86,79 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 137,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,21 |
| Gesamtmiete | 1.903,72 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.408,86 € |
| Kaltmiete | 1.730,65 € |
| Betriebskosten: | 260,91 € |
| USt.: | 173,07 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

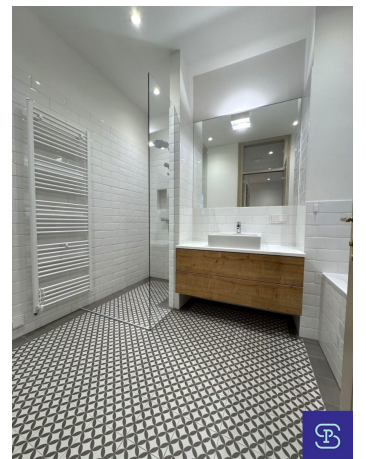


Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Toprenovierte 87m² Wohnung mit 3 Zimmern und Einbauküche im revitalisierten Altbau!

Diese traumhafte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines aufwendig sanierten Altbaus in der Hietzinger Hauptstraße. Die klimatisierte Wohnung ist südseitig zur Hietzinger Hauptstraße ausgerichtet und besteht aus einem großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 2 Zimmern, Badezimmer, Vorraum, Abstellraum und WC sowie 1 kl. Balkon,.

Ausstattung: Hochwertig renovierter Altbau mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Fußbodenheizung (Gasetagenheizung), hochwertige Echtholz-Parkettböden, geschmackvolles Fliesenbad mit verglaster Dusche und Badewanne, Abstellraum, WM-Anschluss, renovierte Doppelkastenfenster, separates WC mit Handwaschbecken, Kabel-TV und Internet-Anschluss (Magenta, T-Mobile), Sprechanlage, Lift,.

Die Wohnung ist unmöbliert! Die auf den Fotos abgebildeten Möbel werden nicht mitvermietet! (ausgenommen Einbauküche) Sehr schöne Lage am Ende der Hietzinger Hauptstraße Nähe Wolfrathplatz und Trazerberg. Gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung und öffentliche Verkehrsanbindung durch die Autobuslinien 53A, 54A, 54B mit Anschluss zur U4 Ober St. Veit, welche auch fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar wäre. Die Erholungsgebiete Roter Berg und Lainzer Tiergarten sind ebenfalls kurzfristig erreichbar und laden zu Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Die Wohnung wird ab 1.3.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmieta inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.903,72

(HMZ € 1.408,86 + Bk € 260,91 + Lift € 60,88 + 10% USt. € 173,07)

Kaution: € 5.715,-

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt

noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.

Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap