

**Top gepflegte Mietwohnung mit WG-Eignung gegenüber
Bahnhof Hütteldorf**



Wohnküche

Objektnummer: 95367

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Gesamtmiete	1.120,00 €
Kaltmiete (netto)	894,00 €
Kaltmiete	1.120,00 €
Betriebskosten:	226,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

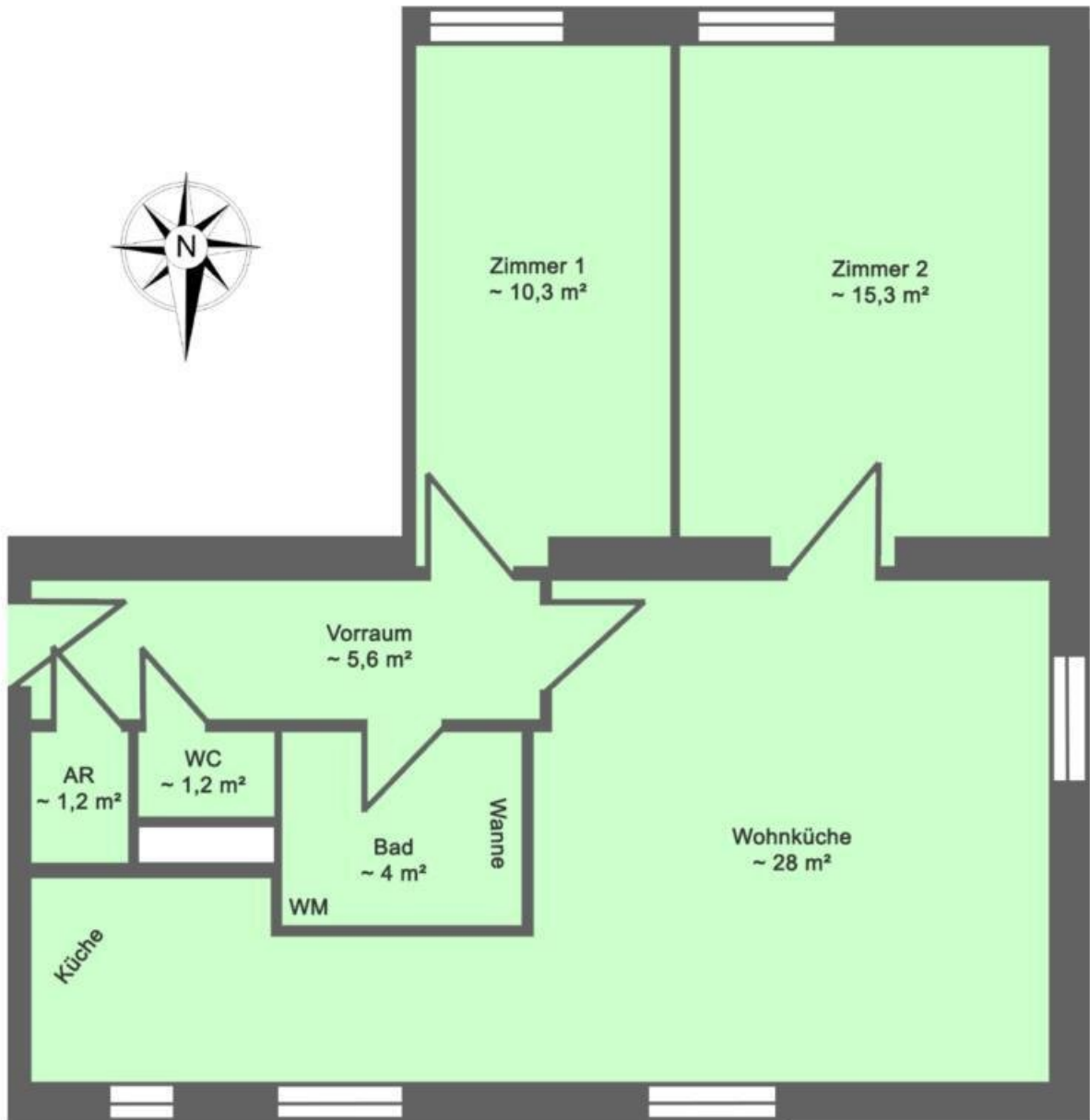
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









Objektbeschreibung

Das in den 50er Jahren errichtete und 2017 komplett sanierte Wohnhaus liegt direkt gegenüber dem Bahnhof Hütteldorf mit optimaler Verkehrsanbindung an U-Bahn und Schnellbahn. Die Autobushaltestelle 49A zum Erholungsgebiet am Wolfersberg und 50A ins Auhofcenter befinden sich quasi gegenüber der Liegenschaft. Nahversorger wie z.B. ein BillaPlus, ein Penny oder Bipa liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die optimal geschnittene, gepflegte Wohnung befindet sich im ersten Liftstock des Wohnhauses und gliedert sich in Vorraum mit Abstellraum/Garderobe, separates WC und Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss.

Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche ist hell und freundlich. Die Küche mit Blick in den Innenhof ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Weiters gibt es noch zwei südseitig ausgerichtete Zimmer.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fischgrät-Parkettböden ausgestattet, Bad und WC sind verflies. Ein ca. 7 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, ein allgemeiner Fahrrad-Abstellraum ist vorhanden.

Aufgrund der guten Raumaufteilung kann diese Mietwohnung auch als WG genutzt werden.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben. Der Gesamtmietpreis inklusive Hauptmietzins, Betriebskosten und MwSt. beträgt dzt. € 1.120,- pro Monat, die zu hinterlegende Kautions € 3.360,-. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom und Gas sowie eventuelle Fernseh-, Telefon- und Internetkosten rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

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 <2.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap