

## **Wunderschöne Terrassenwohnung in Bestlage Hietzings | Heiz- und Warmwasserkosten bereits inkl.**



Balkon

**Objektnummer: 141/85621**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,24
Gesamtmiete	1.090,00 €
Sonstige Kosten:	1.090,00 €

## Ihr Ansprechpartner



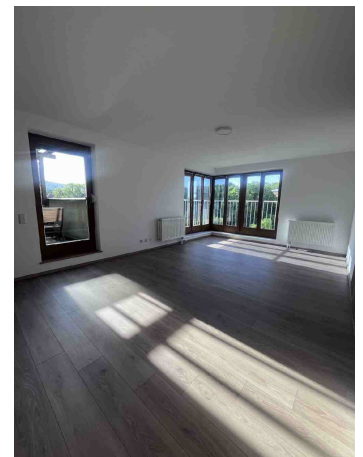
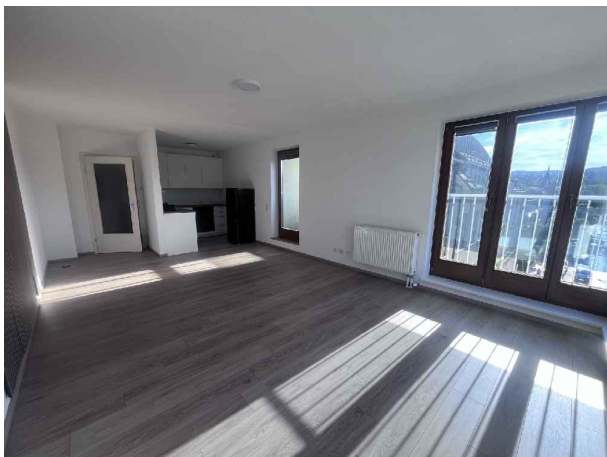
### Timo Kohlweiss

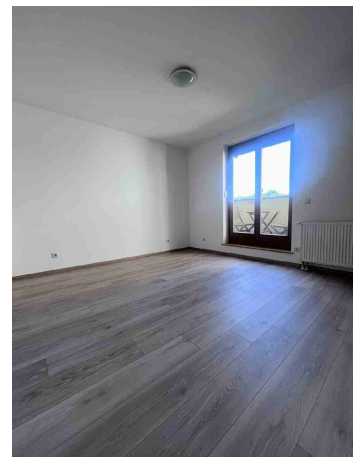
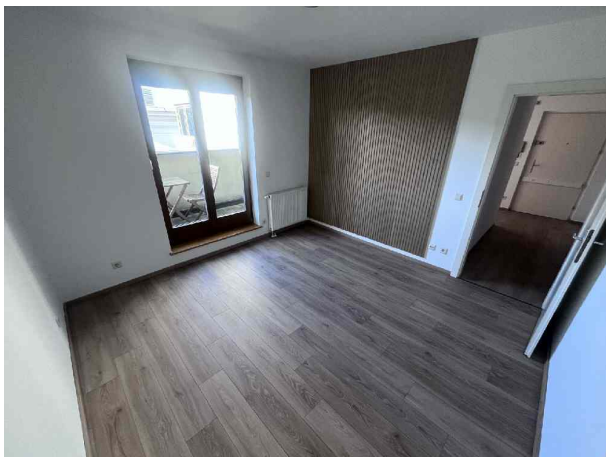
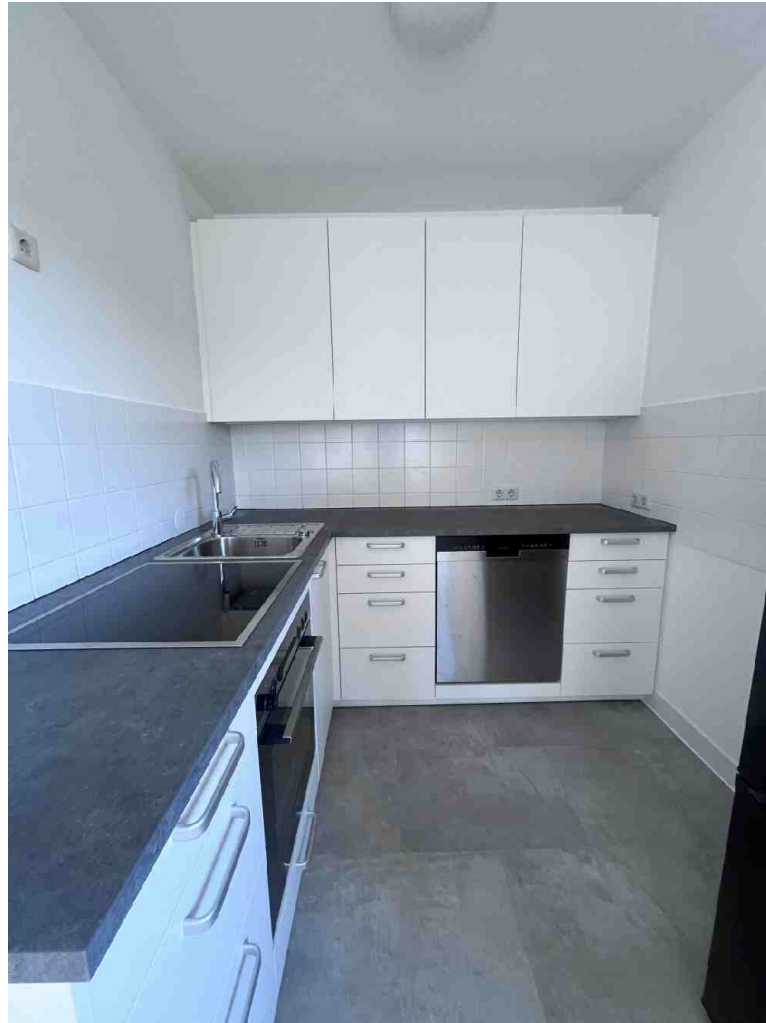
Rustler Immobilientreuhand

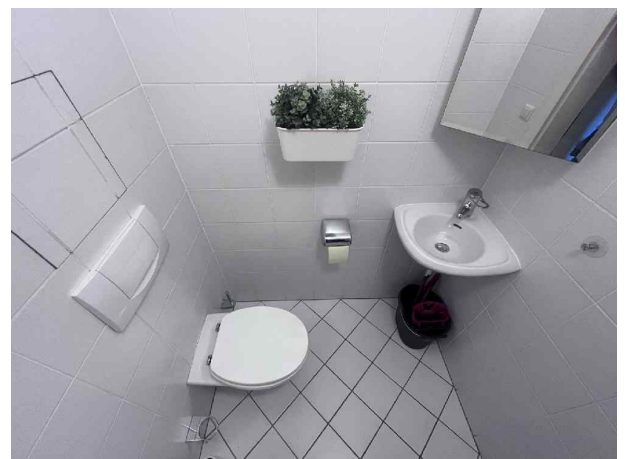
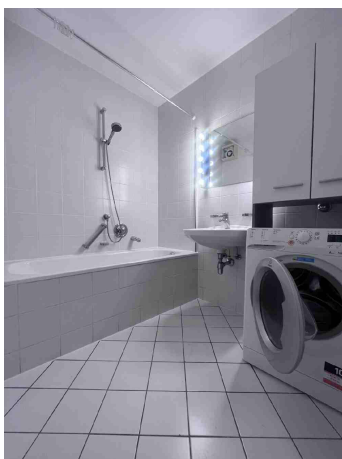
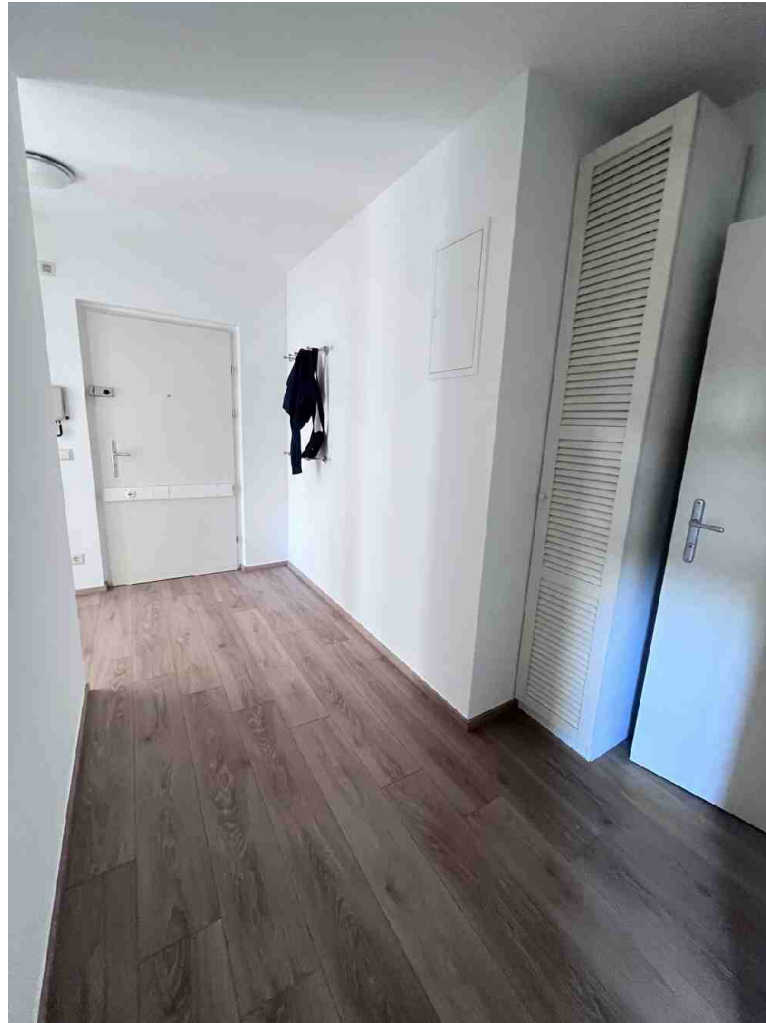
T +43 1 8949749683

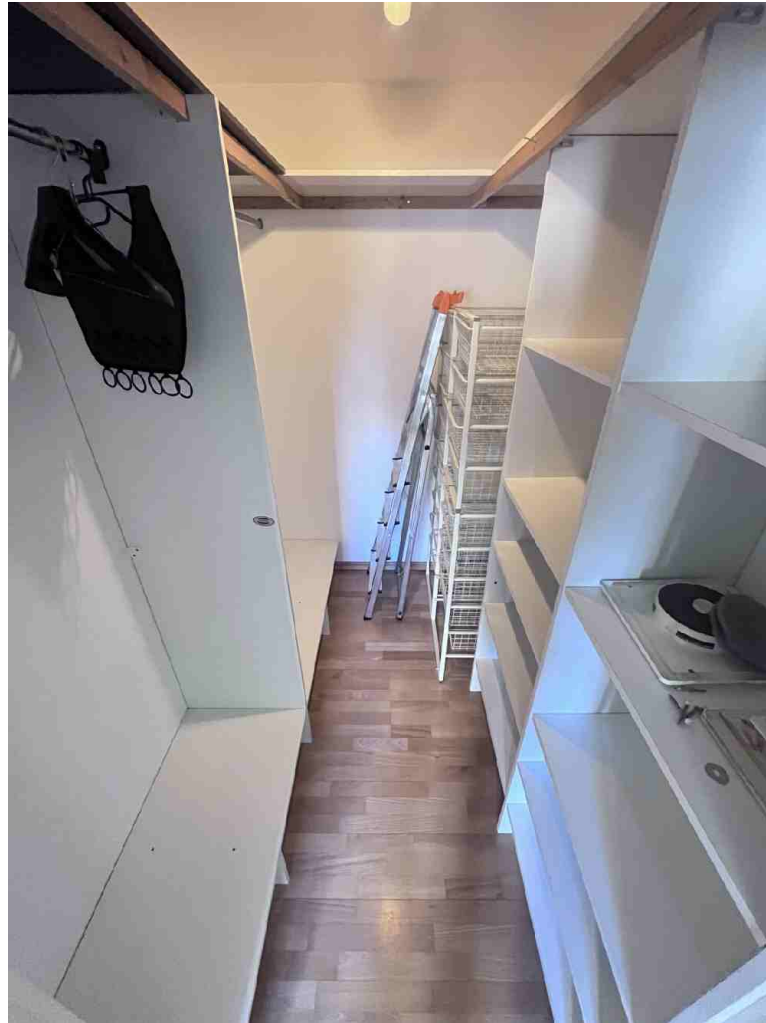
H +43 676 834 34 683

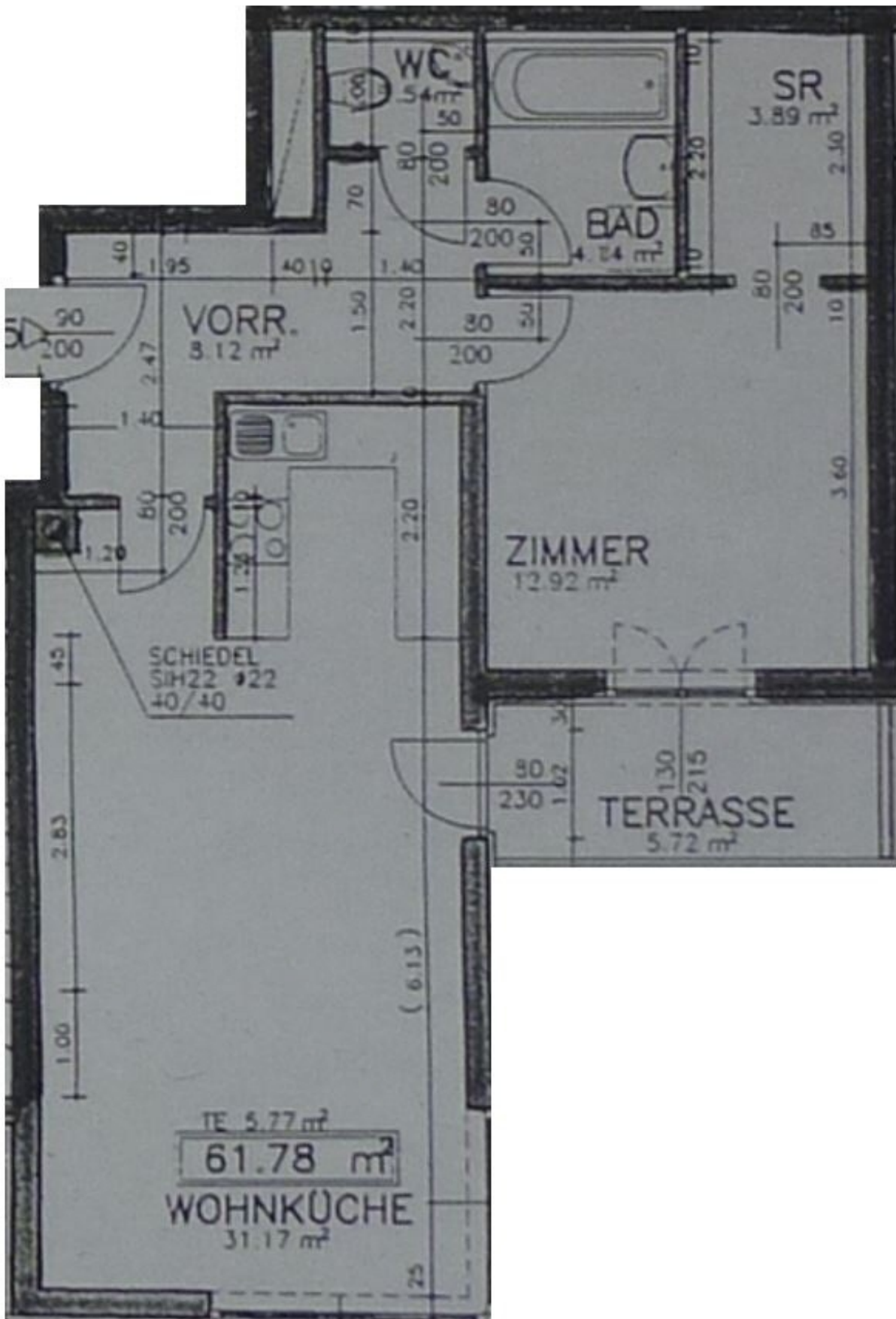
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

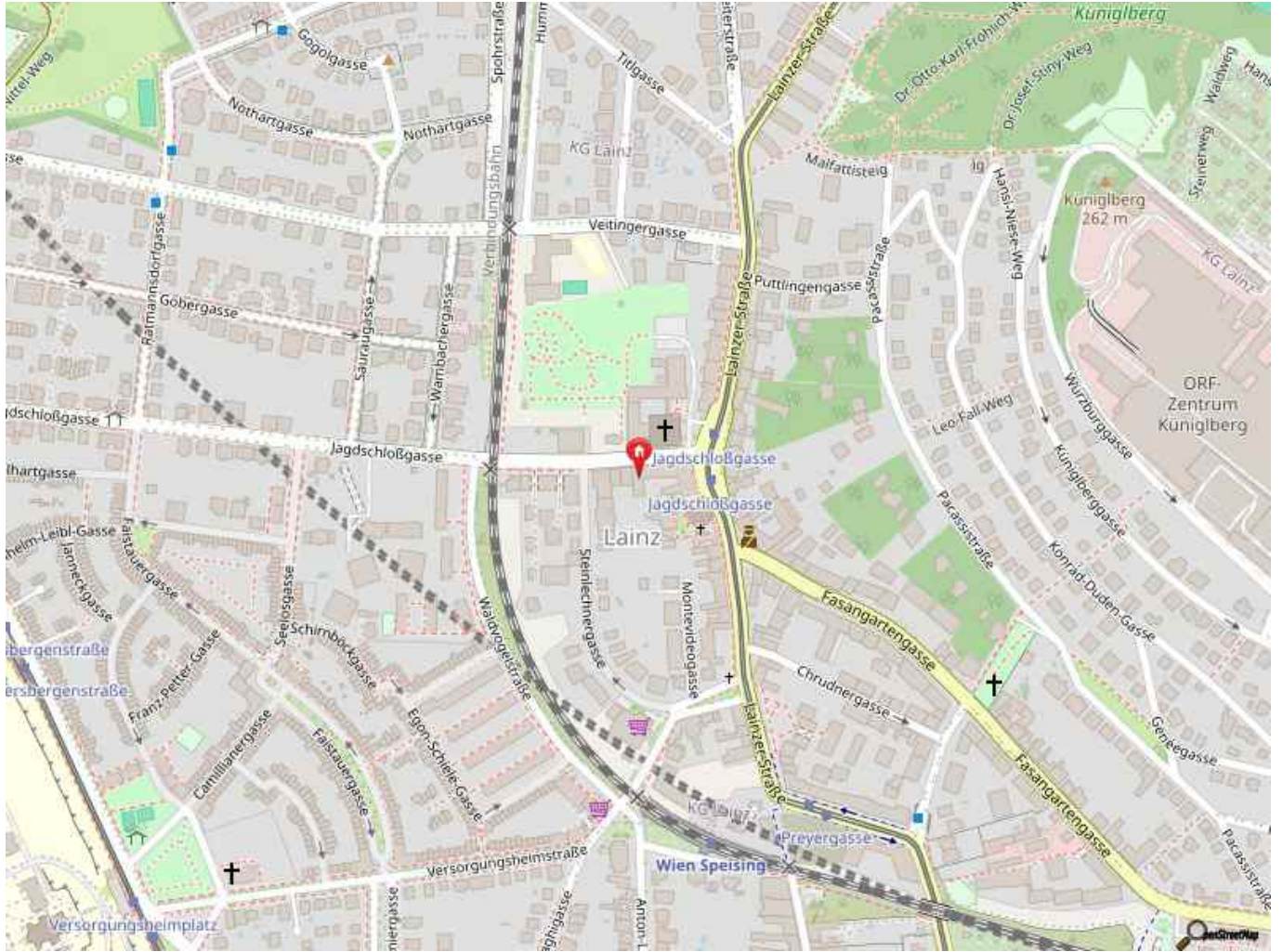












## Objektbeschreibung

Diese sonnige 2-Zimmerwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Neubaus (BJ 1996) und hat eine Nutzfläche von ca. 62m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse mit 5,72m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über eine optimale Raumaufteilung bzw. einen sehr ansprechenden Grundriss.

**In der Miete von € 1.090,- sind bereits sämtliche Betriebskosten (exkl. Strom) inkludiert!**

An der Wohnung positiv zu bemerken ist der ordentliche und gepflegte Allgemeinzustand. Hervorzuheben ist besonders der schöne Grünblick. Das barrierefreie Gebäude, sowie die Hauseigene Garage, als auch der Lebensmittelanbieter SPAR im selben Haus, sind als erstklassiger Zusatznutzen anzusehen und runden dieses Angebot ab.

Lage:

Diese entzückende Eigentumswohnung befindet sich in besonders beliebter Hietzinger Lage. Die Umgebung bietet einerseits ausgezeichnete Infrastruktur, denn zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Lainzerstraße, andererseits auch beste Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Roter Berg, Lainzer Tiergarten usw.). Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut, denn die Straßenbahnlinien 60 und 62 sowie die Autobuslinien 54B und 55B sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der westseitigen Orientierung ist die Wohnung sehr hell und freundlich.

Gebäude:

Das Gebäude wurde im Jahr 1996 in geschlossener Bauweise errichtet. Die Liegenschaft hat zwei Hauszugänge, die sich beide in der Jagdschlossgasse befinden. Das Bauwerk besteht aus zwei Kellerebenen, Erdgeschoß und 6 Obergeschoßen. Im Gebäudeteil der gegenständlichen Eigentumswohnung (Jagdschlossgasse 3) befindet sich ein Lift, der alle Ebenen erschließt. Die Kellerabteile sind sowohl auf der 1. Kellerebene als auch auf der 2. Kellerebene verteilt. Die Kellerabteile befinden sich in einem guten Zustand, sind trocken und verschließbar. Außerdem umfasst die Wohnhausanlage folgende Allgemeinflächen: Kinderwagenraum, Fahrradabstellraum, Kinderspielraum und Waschküche. Das Gebäude befindet sich von innen als auch von außen in einem sehr guten und ansehnlichen Zustand. Eine weitere Besonderheit ist, dass das gegenständige Bauwerk barrierefrei erbaut wurde.

Der gute Zustand ist unter anderem den laufenden Sanierungen zuzurechnen. Im Jahr 2011 wurde eine umfangreiche Terrassen- und Garagensanierung durchgeführt.

Laut Angaben der Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage zum aktuellen Zeitpunkt ca.

€ 30.000,-

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.