

3 Zimmer mit Süd-Loggia im Grünen – nahe U4 Hütteldorf



Große Fensterflächen verbinden den Wohnraum mit der Natur

Objektnummer: 1582

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

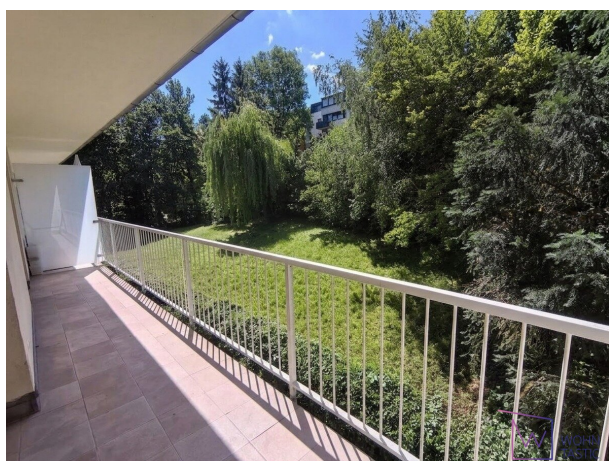
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Gesamtmiete	1.663,03 €
Kaltmiete (netto)	1.490,00 €
Kaltmiete	1.647,30 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

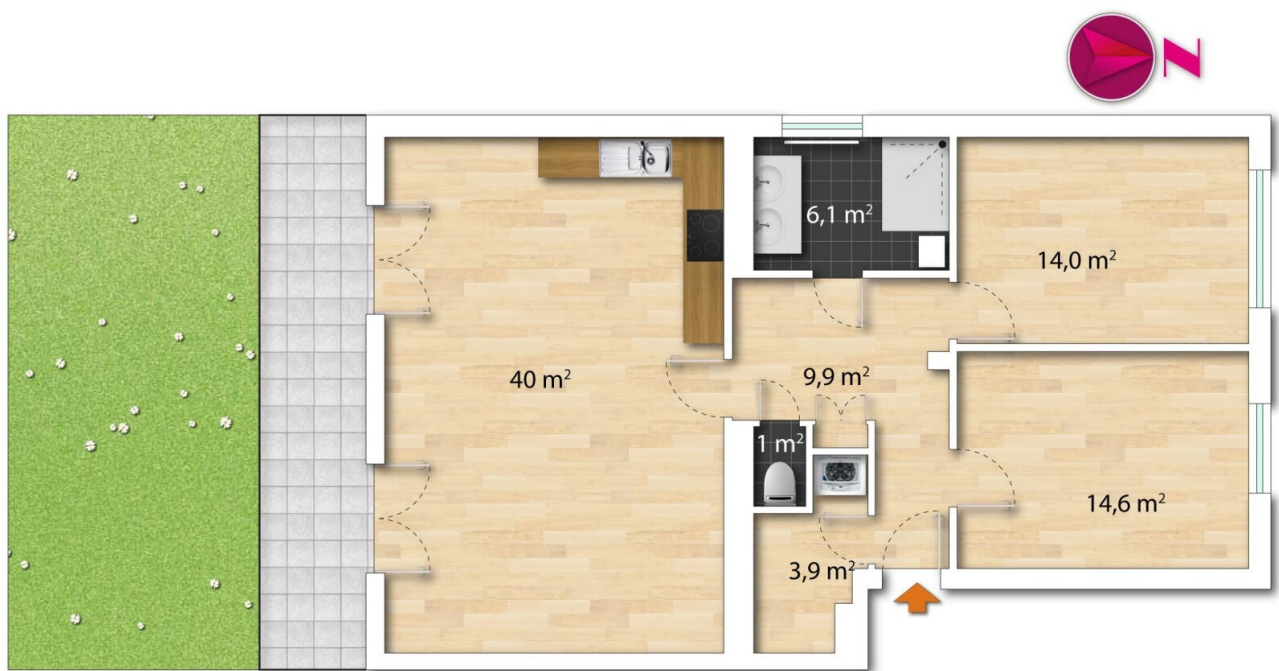


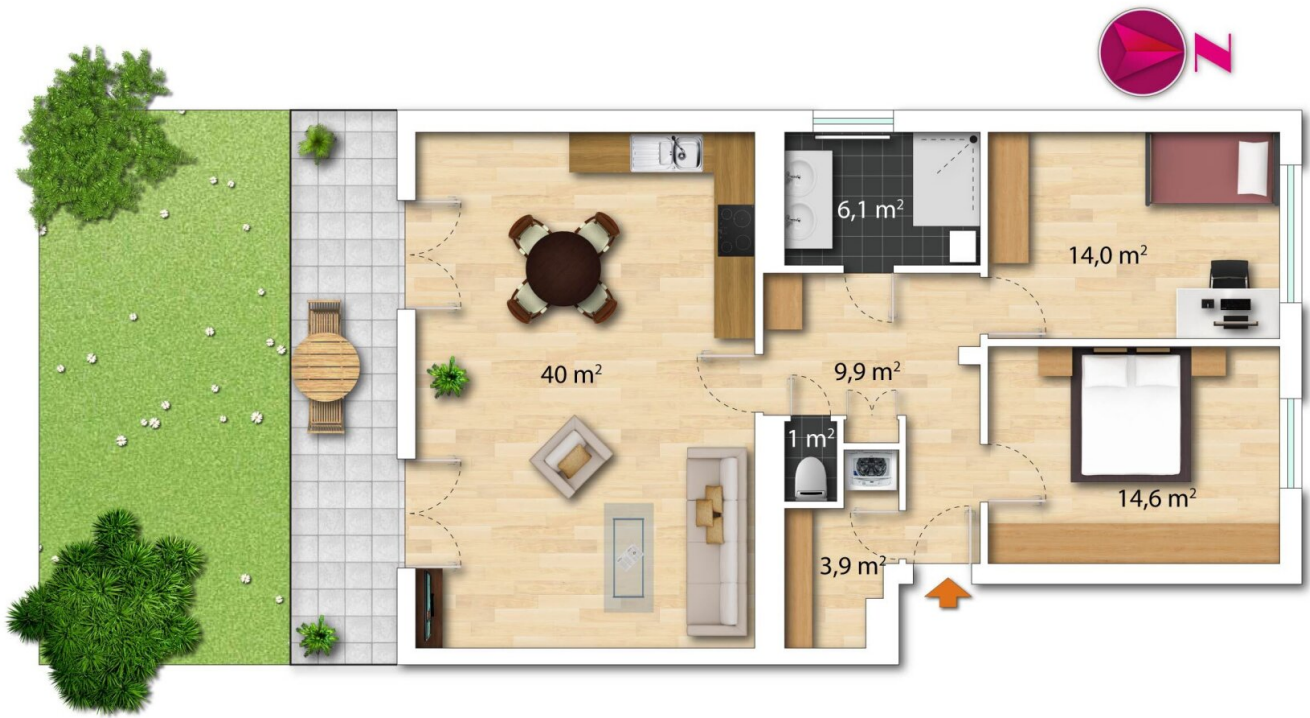
Claudia Schediwy

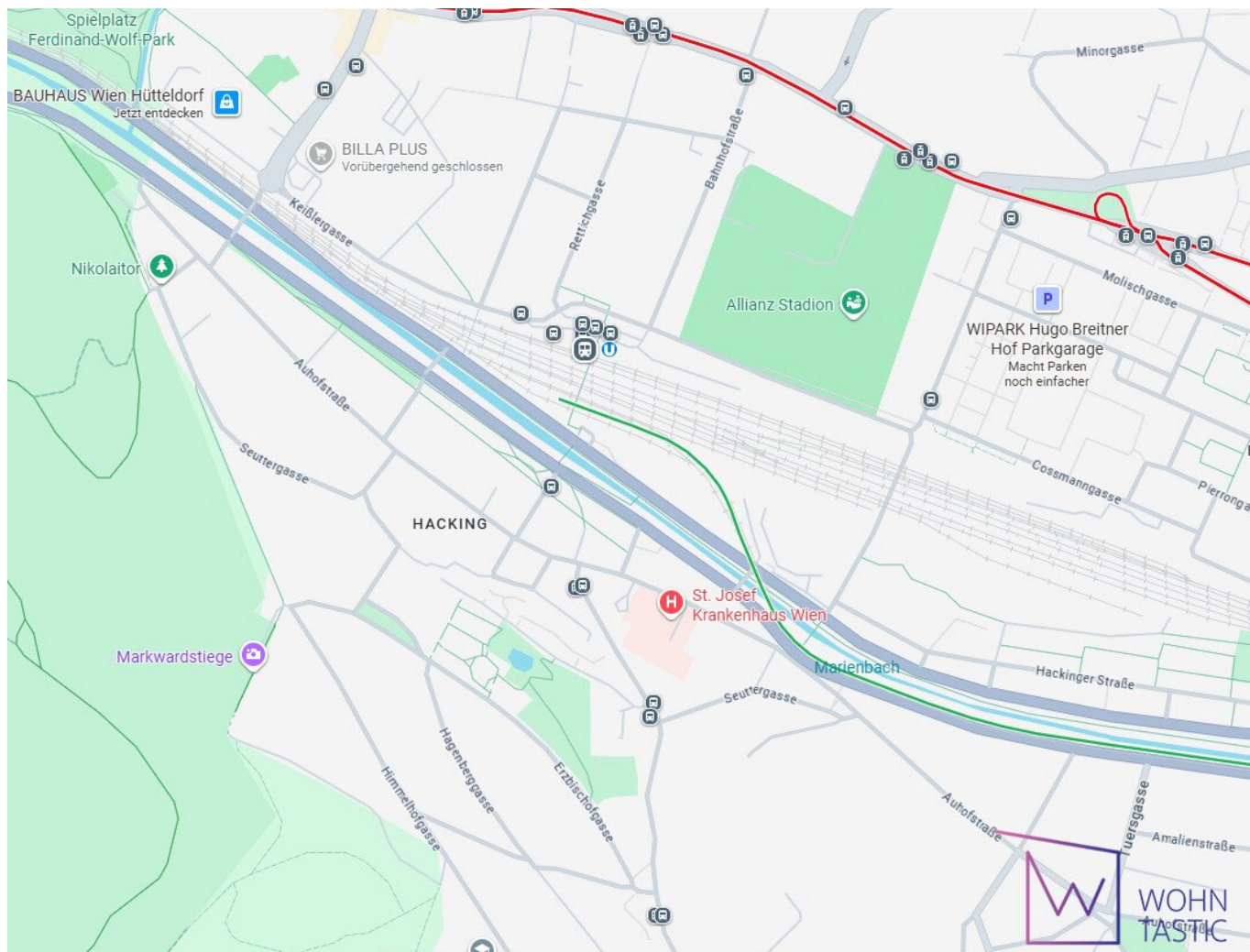












Objektbeschreibung

Diese rund **90 m²** große **3-Zimmer-Wohnung** verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, grünen Lage in Hietzing. Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zur **südseitigen Loggia** mit Blick in den gepflegten **Gemeinschaftsgarten** – ein echtes Plus für alle, die viel Licht, Grün und eine gute Anbindung schätzen.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend saniert und bietet eine moderne Einbauküche, zwei gut nutzbare Zimmer, ein Badezimmer mit Fenster, ein separates WC, einen großen Abstellraum mit Waschmaschine sowie ein Kellerabteil.

Besonders hervorzuheben ist die grüne, abgeschirmte **Lage in Hietzing (Ober St. Veit/Hacking)**: Die Wohnung blickt nicht auf eine laute Straße, sondern in einen gewachsenen Grünbereich. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Busanbindung befinden sich in der Nähe; die U4- und S-Bahn-Station Hütteldorf ist fußläufig erreichbar

Gut zu wissen: Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorzimmer mit praktischem Einbauschränk (ca. 10 m²)
- Wohnküche mit großen Fensterflächen und vollausgestatteter Einbauküche (ca. 40 m²)
- Zimmer 2 (ca. 14 m²)
- Zimmer 3 mit Einbauschränk (ca. 14,6 m²)
- Badezimmer mit Dusche, großem Waschtisch inkl. Schränken und Fenster (ca. 6 m²)
- separates WC (ca. 1 m²)
- Abstellraum mit Waschmaschine und Regalen (4 m²)
- Kellerabteil (ca. 3,5 m²)

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 98,15 kWh/m²a | Klasse HWB: C

SONSTIGE ANGABEN:

Der monatliche Mietzins für diese helle 3-Zimmer-Wohnung im Grünen beträgt 1.663,03 EUR und beinhaltet die Betriebskosten in Höhe von aktuell 173,03 EUR. Der Mietvertrag wird vorerst mit 5 Jahren befristet, kann bei gegenseitigem Einverständnis natürlich gerne auch verlängert werden. Bei Übergabe der Wohnung ist eine Kautions in Höhe von 4 Bruttomonatsmieten zu leisten. Der Wohnung zugeordnet ist zudem ein praktisches Kellerabteil.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap