

## **Perfekt geschnittene 3 Zimmer-Mietwohnung mit Grünblick in Hütteldorf**



Balkon\_Ausblick

**Objektnummer: 95447**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.067,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

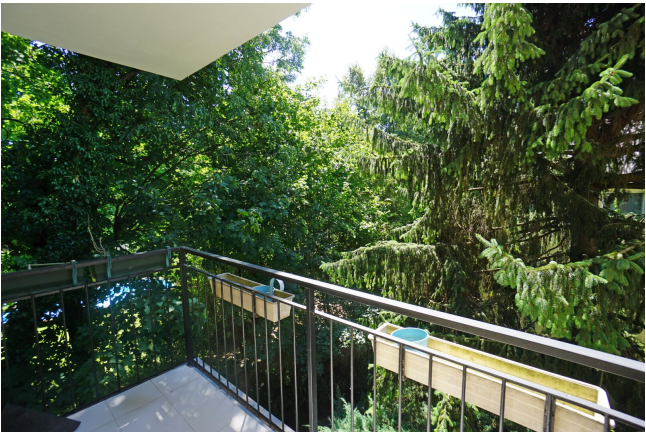
## Ihr Ansprechpartner



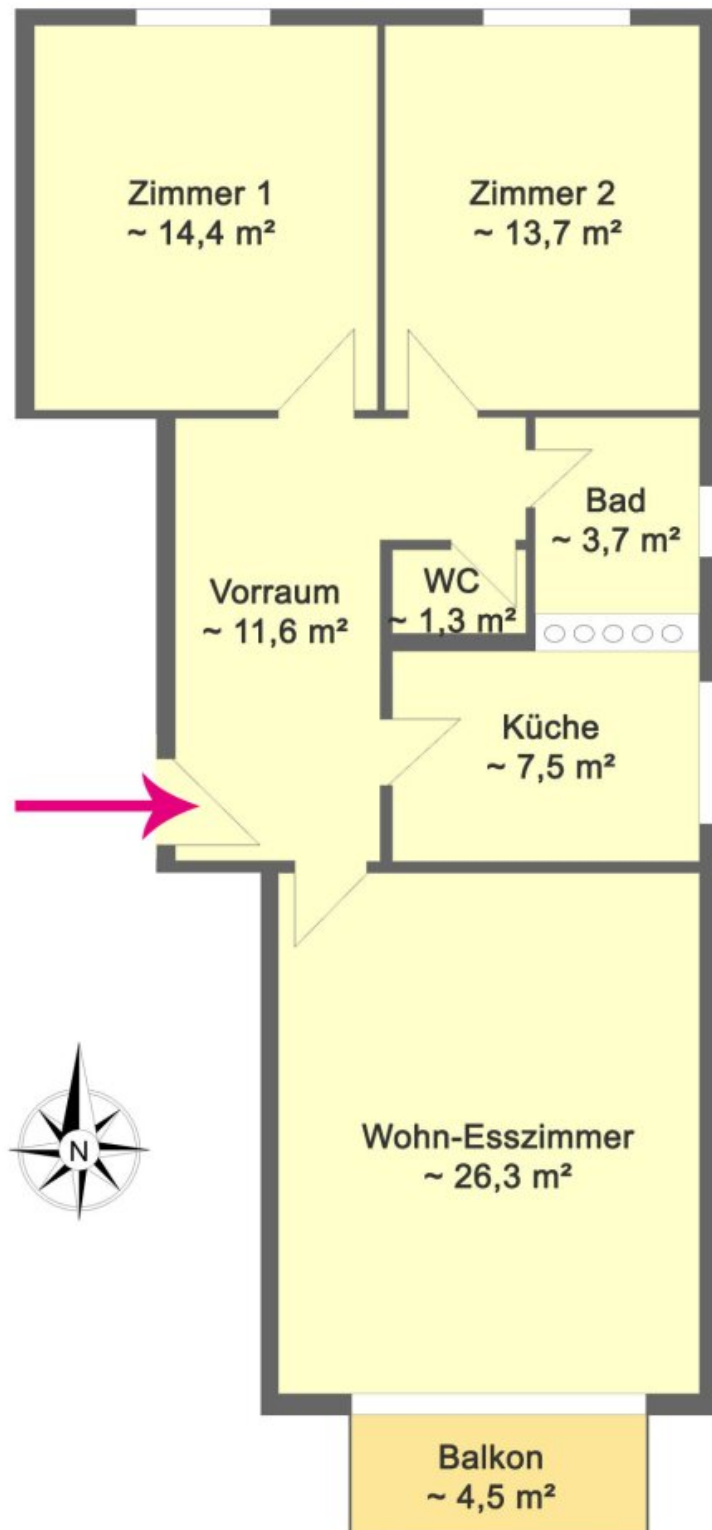
?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH









## Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnung liegt inmitten von Garten und eines großzügigen Parks mit wunderschönem Altbaubestand, in vierter Reihe zur Linzer Straße und ist von dieser durch das straßenseitige Gebäude lärmtechnisch hervorragend abgeschirmt.

Der zentrale Standort zeichnet sich aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung und durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus.

Haltestellen der Straßenbahnlinie 49 und der Buslinie 47B befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Wien Hütteldorf mit Anschluss an die U4 und die S45, S50 und S80 ist ebenfalls fußläufig entfernt.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Ärztezentrum Wien West mit Spar Gourmet und Apotheke. Zahlreiche weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Kindergärten und Volksschule sind umläufig. Das Shopping Center Auhof ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Tennisanlage, die Westside Soccer Arena, das Penzinger Waldbad und ein Fitnesscenter bieten vielseitige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

Die freundliche Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>. Vom zentralen Vorraum ausgehend liegen nördlich zwei ruhige Zimmer mit Blick in den Park, das Bad mit Wanne und ein separates WC. In der Küche mit Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, E-Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler) befindet sich eine eingebaute Miele Waschmaschine. Das südlich ausgerichtete ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon wartet mit einem schönen Blick in die Wohnanlage auf.

In den Zimmern ist Parkett- bzw. Teppichboden verlegt, alle anderen Räume sind mit hochwertigen Sölker-Marmorboden ausgestattet. Im Eingangs- Wohnbereich gibt es Holztüren, eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Eine thermischen Sanierung (Vollwärmeschutz) ist geplant. Ein eigenes Kellerabteil, ein Kinderwagenabstellraum, ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie ein allgemeiner Abstellraum stehen zur Verfügung.

Die Wohnung wird auf 10 Jahre befristet vermietet, die Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.250,-- und beinhaltet Betriebskosten und MwSt.. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizung und Warmwasser sowie eventuelle Telefon-, Internet- und TV-Gebühren rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap