

## **TOP SANIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND GARTENMITBENÜTZUNG**



**Objektnummer: 2486**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.108,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.263,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,71 €
<b>USt.:</b>	126,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

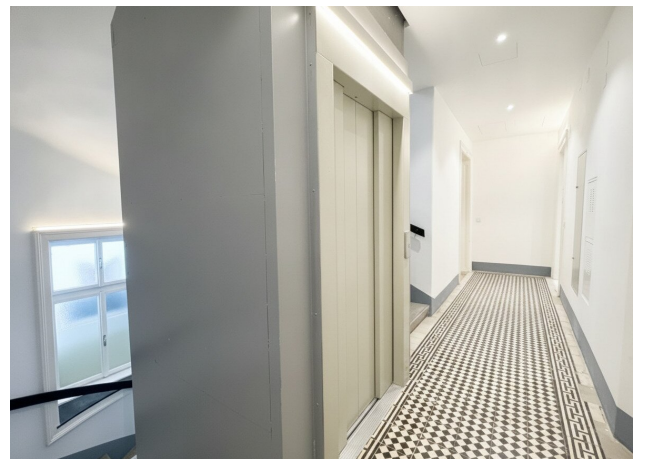
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





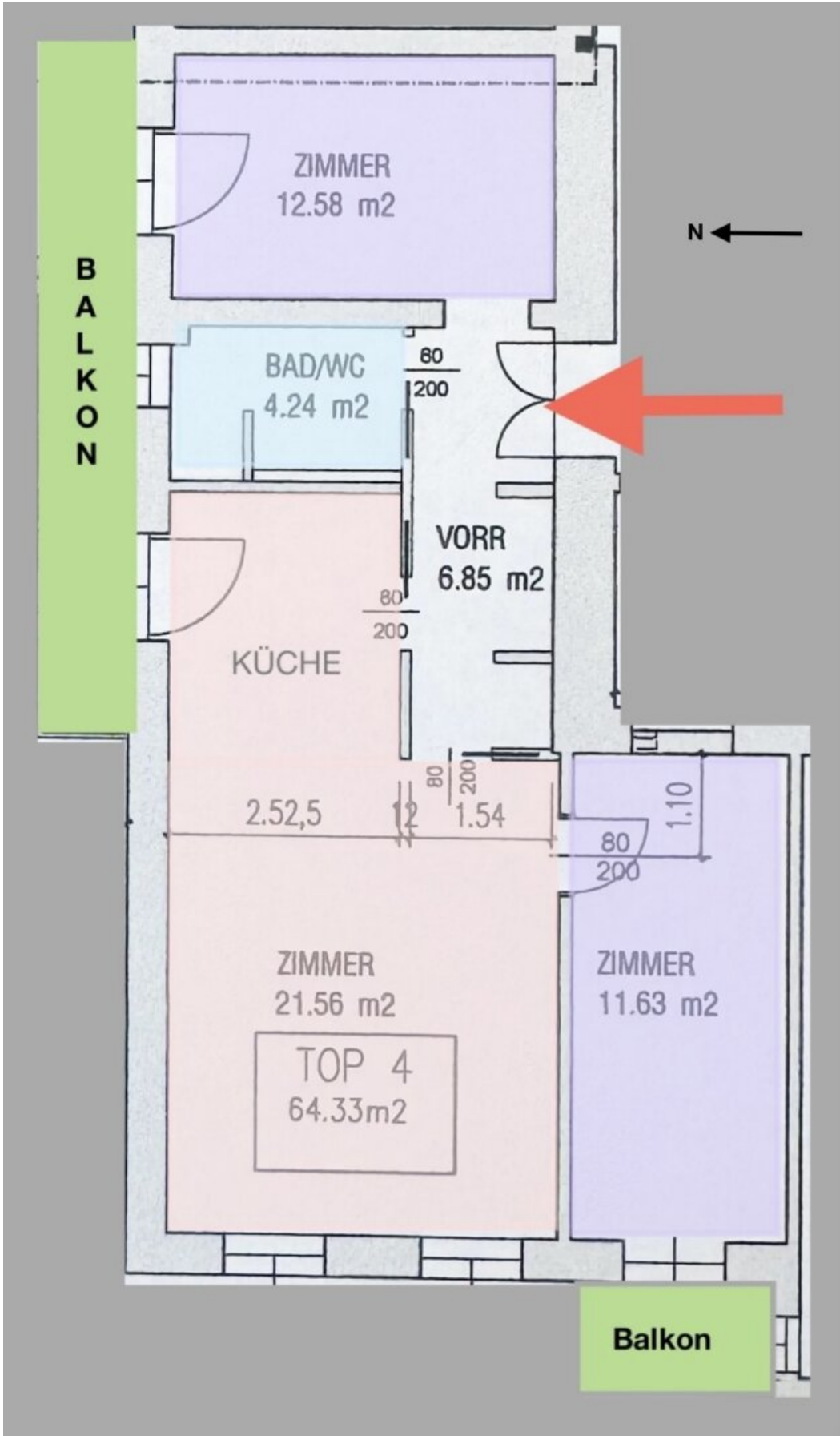












## Objektbeschreibung

**DAS GESAMTE MEHRFAMILIENHAUS WURDE 2023 AUF EIN MODERNES, ENERGIEEFFIZIENTES HEIZUNGSSYSTEM MITTELS ERDWÄRMEPUMPE UND PHOTOVOLTAIKANLAGE UMGERÜSTET UND ZÄHLT ZU EINEM DER LEUCHTTURMPROJEKTE WIENS:**

<https://www.wien.gv.at/umwelt/vorzeigeprojekt-volk-gasse>

TOPWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND GARTENMITBENÜTZUNG - UNBEFRISTETER MIETVERTRAG

ALTBAUWOHNUNG IN TOP AUSSTATTUNG IN FEINER HIETZINGER LAGE MIT HOHER WOHNQUALITÄT UND GRÜNBLICK

ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS ERDWÄRMEPUMPE

Qualitativ hochwertig ausgestattete Altbauwohnung im 1. Liftstock mit barrierefreiem Zugang.

Zur monatlichen Bruttomiete wird noch ein Akonto für Heizung und Warmwasser verrechnet. Die letzte Jahresabrechnung wird gerade erstellt und man geht davon aus, dass das Akonto für diese Wohnung voraussichtlich ca. EUR 120,00 (inkl. USt) sein werden.

### PERFEKTER GRUNDRISS

- VORRAUM mit Garderobe
- WOHNKÜCHE mit Zugang zum Balkon (NW)
- 2 ZIMMER mit jeweils Zugang zum Balkon (eines nordseitig und eines westseitig ausgerichtet)
- BAD mit Walk-in-Dusche , WC und Fenster

### EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

- Einbauküche mit allen Geräten (Induktionsherd mit Backrohr, Kühl-Gefrierkombination und einem Geschirrspüler)

- Walk-in-Dusche
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss
- VR + Bad: abgehängte Decke mit Spots
- Eichenholzboden
- Feinsteinzeug
- teilweise Wärmeschutzfassade
- Erdwärmepumpe über Geothermie/Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Personenlift
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage
- Gartenmitbenützung
- Fahrradraum

## **INFRASTUKTUR**

Traumhafte Grünruhelage mit Gartenmitbenützung. Die Liegenschaft befindet sich zwischen dem Schönbrunner Schlosspark und dem Küniglberg, in einer verkehrsberuhigten Gasse. Einen Bäcker erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Mit dem Bus gelangen Sie in 2 Stationen zum Hietzinger Platzl, wo Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen sowie zahlreiche Restaurants und Cafés finden. Die U4 bringt Sie in wenigen Stationen direkt in die Innenstadt.

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG**

- mit dem Bus in 3 Stationen (5 Minuten) bei U4 Hietzing
- Bus 56A, 56B, 58A, 58B, 8A
- S2, S45, S80

## **RESÜMEE**

Traumwohnung in feiner Lage in Hietzing mit perfektem, energiesparendem Heizungssystem und unbefristetem Mietvertrag!

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap