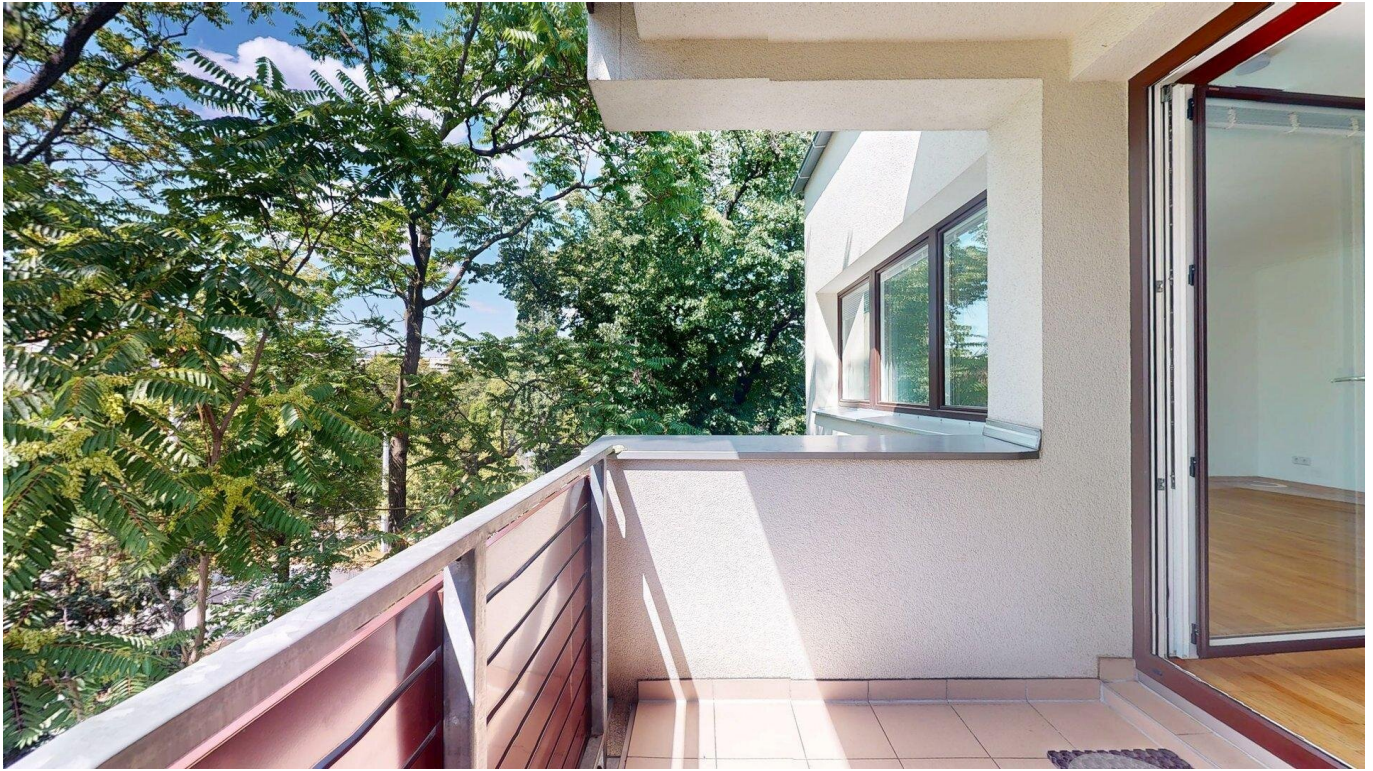


Loggiawohnung beim Türkenschanzpark - KFZ Stellplatz optional



Objektnummer: 6657

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasenauerstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Gesamtmiete	1.695,00 €
Kaltmiete (netto)	1.452,12 €
Kaltmiete	1.695,00 €
Betriebskosten:	242,88 €
Provisionsangabe:	

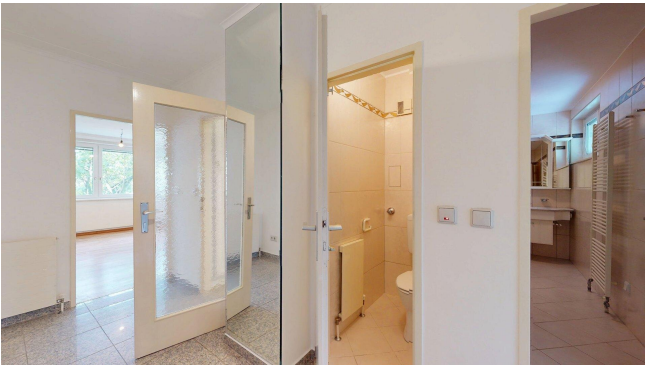
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

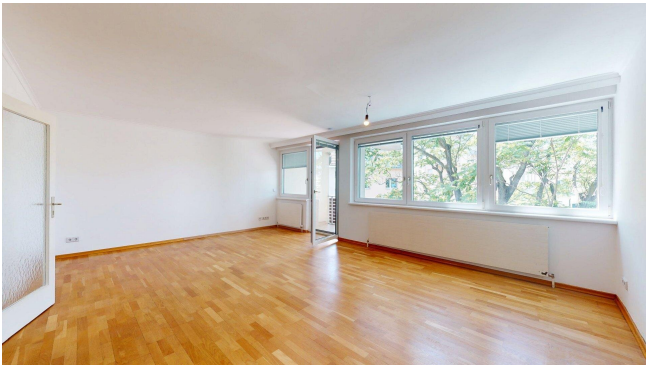


Manuel Plachner

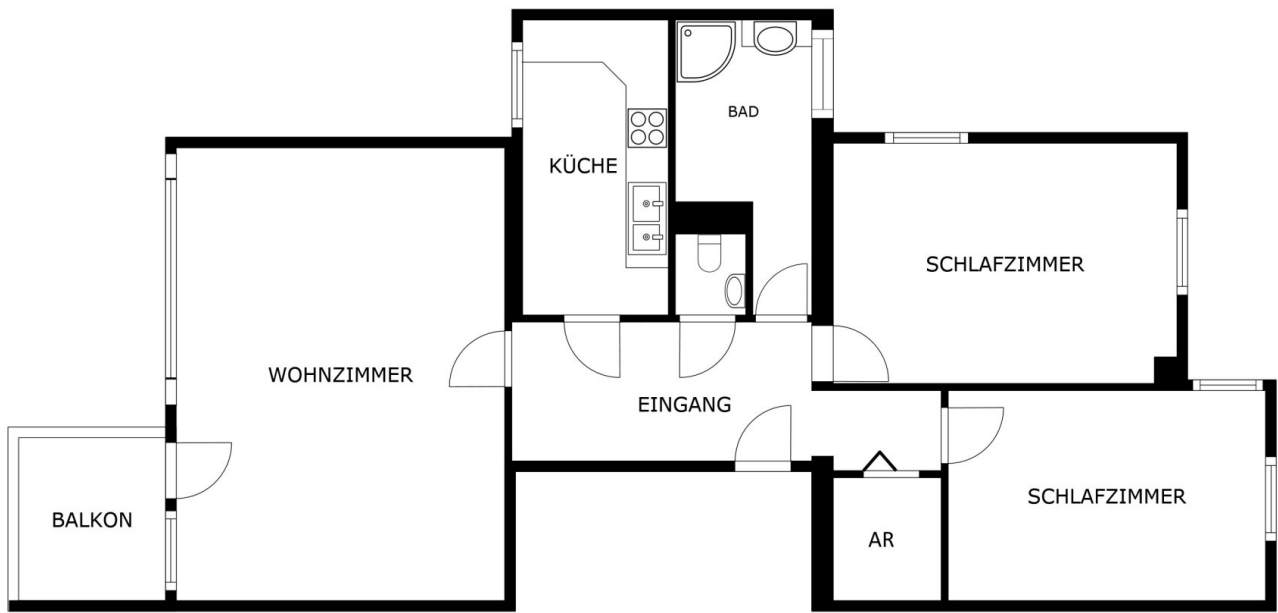
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH











3. STOCKWERK

Objektbeschreibung

Loggiawohnung beim Türkenschanzpark – optional mit Garagenplatz

In unmittelbarer **Nähe zum Türkenschanzpark** gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 86 m² Wohnfläche (inkl. 4m² Loggia) zur befristeten Vermietung. Die durchdachte Raumaufteilung und eine Freifläche mit Grünblick machen sie zu einem passenden Zuhause für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Arbeitszimmer.

Vom **zentralen Vorraum** sind sämtliche Bereiche der Wohnung bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und führt auf die **westseitig ausgerichtete Loggia**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in die grüne Umgebung. Zwei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer.

Die **getrennt angelegte Einbauküche** ist mit zahlreichen Ober- und Unterschränken sowie den erforderlichen Geräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschplatz, das WC ist separat untergebracht. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein rund 3 m² großes Kellerabteil ergänzen das Platzangebot. Parkettböden in den Wohnräumen und pflegeleichte Fliesen in den Nebenbereichen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Die Hasenauerstraße zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen des 18. Bezirks. Der nahe Türkenschanzpark schafft einen **hohen Freizeit- und Erholungswert**, während Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Distanz erreichbar sind. Bus, Straßenbahn und der Bahnhof Wien Gersthof sorgen für eine gute Verbindung in die Wiener Innenstadt und die umliegenden Bezirke.

Optional kann ein KFZ-Stellplatz in einer hauseigenen Garagenbox um monatlich EUR 120,00 angemietet werden. Die Box weist eine Breite von ca. 2,50 m, eine Länge von ca. 4,55 m sowie eine Einfahrtshöhe von ca. 1,85 m auf.

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

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <225m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <300m

Universität <475m

Höhere Schule <300m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <200m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.550m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap