

**Provisionsfrei: Hietzinger Zentrum - Großzügige
Altbauwohnung mit Balkon in absoluter Bestlage!**



Objektnummer: 4368

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	151,96 m²
Nutzfläche:	151,96 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.690,00 €
Kaltmiete (netto)	2.118,74 €
Kaltmiete	2.445,46 €
Betriebskosten:	326,72 €
USt.:	244,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien







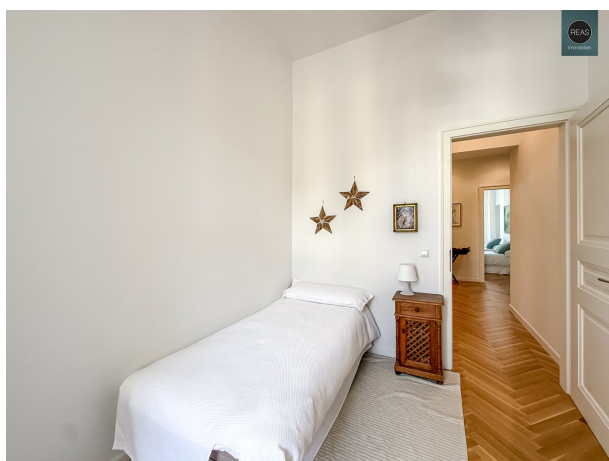




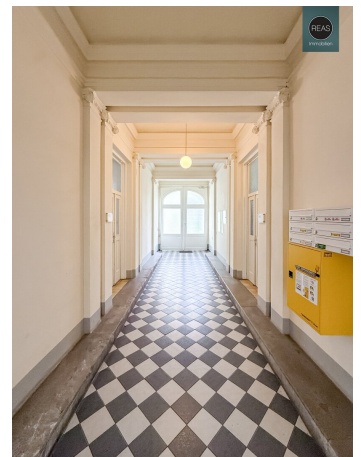


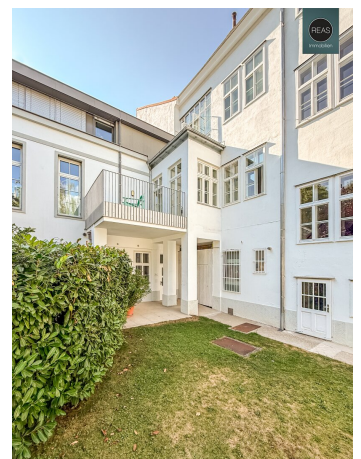










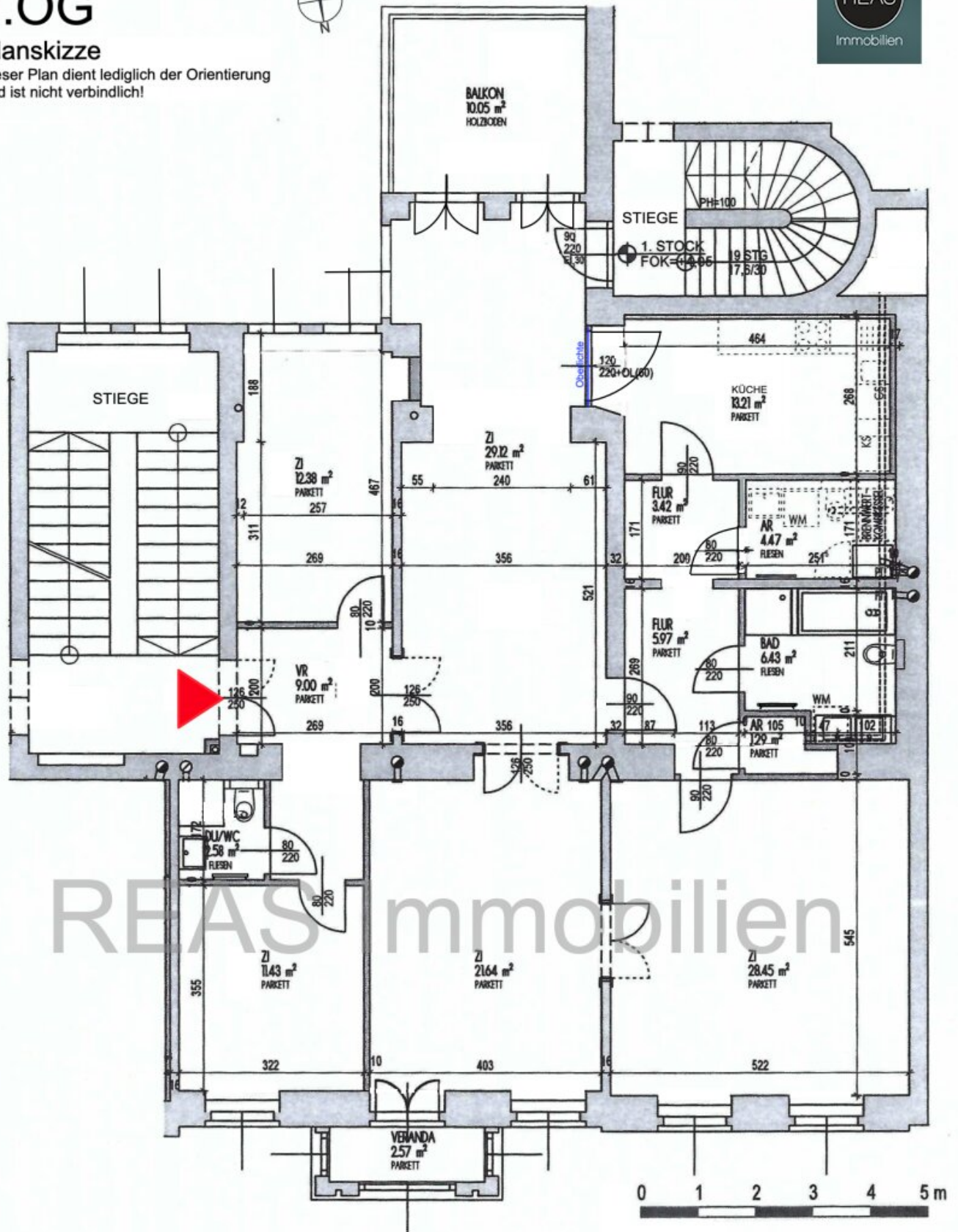




1.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Hietzinger Zentrum - Großzügige Altbauwohnung mit Balkon in absoluter Bestlage!

Die wunderschöne Wohnung befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) eines repräsentativen Hauses in bester Hietzinger Zentrumslage.

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht inkludiert.

Raumaufteilung:

- 1 Vorraum/Gang
- 1 Bad mit WC, Regendusche samt Glaswand, Waschbecken samt Unterschrank, Spiegel & Beleuchtung sowie einem Handtuchheizkörper
- 5 Zimmer
- 1 Veranda
- 1 Flur/Gang
- 1 Abstellraum
- 1 Bad mit WC, Badewanne, Regendusche samt Glaswand, Doppelwaschbecken samt Spiegel & Beleuchtung sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Abstellraum samt Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche inkl. aller Geräte
- 1 Balkon mit herrlichem Grünblick (Ruhelage, Südseite)

- 1 Kellerabteil

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte (Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi), teilweise Flügeltüren, Echtholzparkettböden, Regenduschen samt Glaswänden, Badewanne, 2 Abstellräume, großzügiger Balkon mit Gartenblick (Südseite, Ruhelage), Paketbox im Haus, Fahrradabstellmöglichkeit, uvm.

Top-Lage 1130 Wien: Urbanes Leben trifft grüne Oase:

- **Infrastruktur direkt vor der Tür:** Perfekte Nahversorgung im Hietzinger Zentrum. Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Natur & Freizeit:** Der wunderschöne Schlosspark Schönbrunn liegt direkt um die Ecke und lädt zu entspannten Spaziergängen oder Sportaktivitäten ein.
- **Beste Anbindung:** Optimale öffentliche Erreichbarkeit durch die Straßenbahn direkt auf der Hietzinger Hauptstraße sowie die nahegelegene U4-Station. Perfekt für Pendler!

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht!

Kaution: Höhe noch zu besprechen

Miete exkl. Strom/Heizung/Internet/TV etc.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap