

**ALL-INCLUSIVE-LIVING | Moderner Wohnung mit  
großzügigem Balkon | Nähe U2 | Badeteich Hirschstetten**



**Objektnummer: 17011**

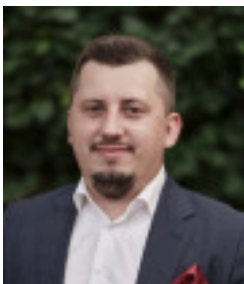
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,63 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 61,95 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,06 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.100,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.000,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.000,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 100,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

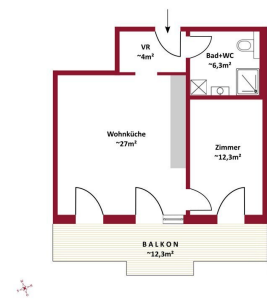
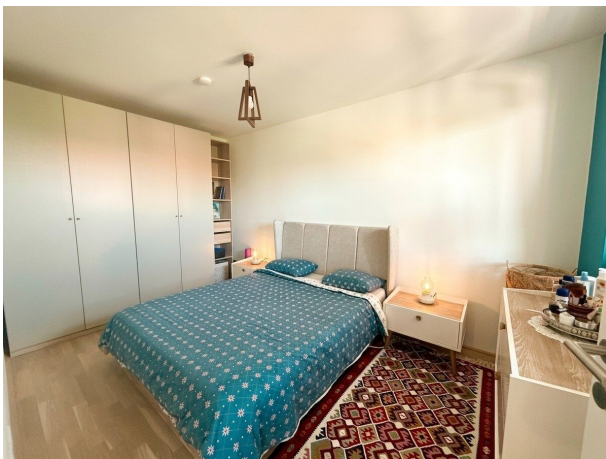
## Ihr Ansprechpartner



### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330







# Objektbeschreibung

## Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die rund **50 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** eines modernen Neubaus und überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept sowie hellen, freundlichen Räumen. Die großzügige Wohnküche bietet direkten Zugang zum ca. **12 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine **Fußbodenheizung**, dreifach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz sowie eine hochwertige Ausstattung. Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

## Highlights

- Baujahr 2025
- ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 12 m<sup>2</sup> großer Balkon
- großzügige Wohnküche
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche
- hochwertiges Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Personenaufzug
- Kellerabteil

- Fahrradraum
- begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Fernwärme
- Energieeffizient (HWB B | fGEE A)

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Großzügiger Balkon

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend des 22. Bezirks und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die **U2-Station Hausfeldstraße** sowie mehrere Buslinien sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa** und **SPAR**, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene **Badeteich Hirschstetten**, der in wenigen Minuten erreichbar ist und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Ob

Spaziergänge, Sport oder entspannte Sommertage am Wasser – hier genießen Sie hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

## **Kosten**

- **Monatliche Miete:** € 1.100,- inkl. Betriebskosten und USt.
- **Optional voll möbliert:** € 1.150,- inkl. Betriebskosten und USt.
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Befristung: 3 Jahre

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Informationen sowie flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.**

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber sowie auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap