

MODERNE 73M²-MAISONETTE IN GRÜNLAGE IN HIRSCHSTETTEN



Objektnummer: 11208

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

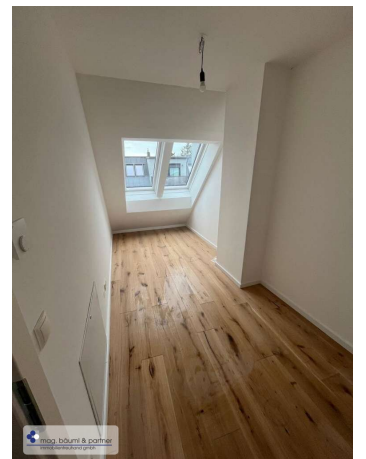
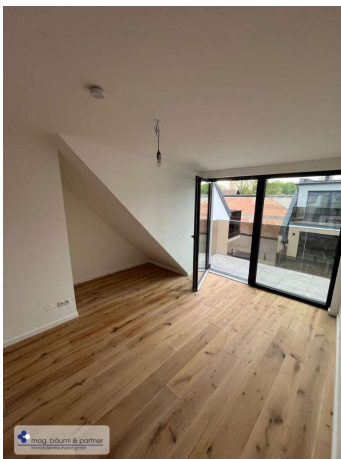
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.243,73 €
Kaltmiete	1.385,79 €
Betriebskosten:	142,06 €
USt.:	14,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik





Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Wohnung

- ca. 73m² Wohnfläche, vom Hauptgebäude abgekoppelte Wohneinheit in Grünruhelage
- 3 Zimmer, davon 1 Wohnküche
- 1 Bad mit Wanne
- 1 WC
- Vorzimmer, Innenstiege
- Kellerabteil
- Verflister Küchen- & Nassraumbereich, Parkett in Wohnräumen
- Fernwärme, Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Ab dem 1.10.2026 kann diese moderne **3-Zimmer-Wohnung** angemietet werden. Sie befindet sich im **1. Stock** einer 2019 errichteten Wohnanlage in grüner Lage in Hirschstetten. Die Wohnung verfügt über sehr gute Energiewerte, beachten Sie bitte den Energieausweis.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich in einem geräumigen Vorzimmer von wo Sie die Wohnküche, Bad, WC und den Balkon erreichen. Über die Innentreppe erreichen Sie die 2 Zimmer im OG und die Terrasse.

Die Wohnung ist gut für eine (junge) Familie, eine kleine WG, Singles oder Paare oder für Pensionisten bewohnbar, ist jedoch nicht barrierefrei.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Medien, Internet, Haushalts-versicherung, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 1400,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap