

Prachtvolle Hietzinger Villenetage auf über 200 m²



Objektnummer: 2132703

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kupelwiesergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	208,00 m ²
Nutzfläche:	208,00 m ²
Gesamtfläche:	208,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 159,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	3.999,00 €
Kaltmiete (netto)	3.026,97 €
Kaltmiete	3.635,45 €
Betriebskosten:	608,48 €
USt.:	363,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.











einfach ruhig wohnen

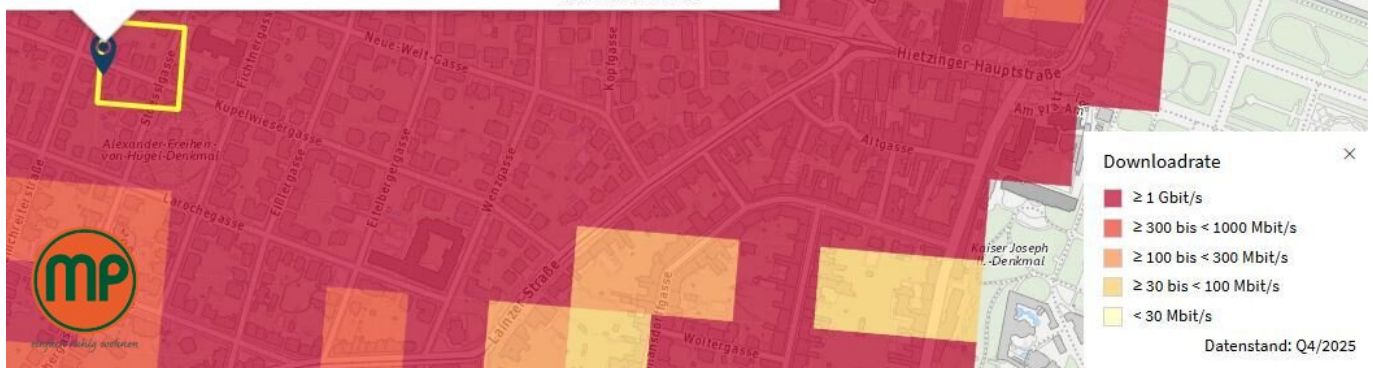


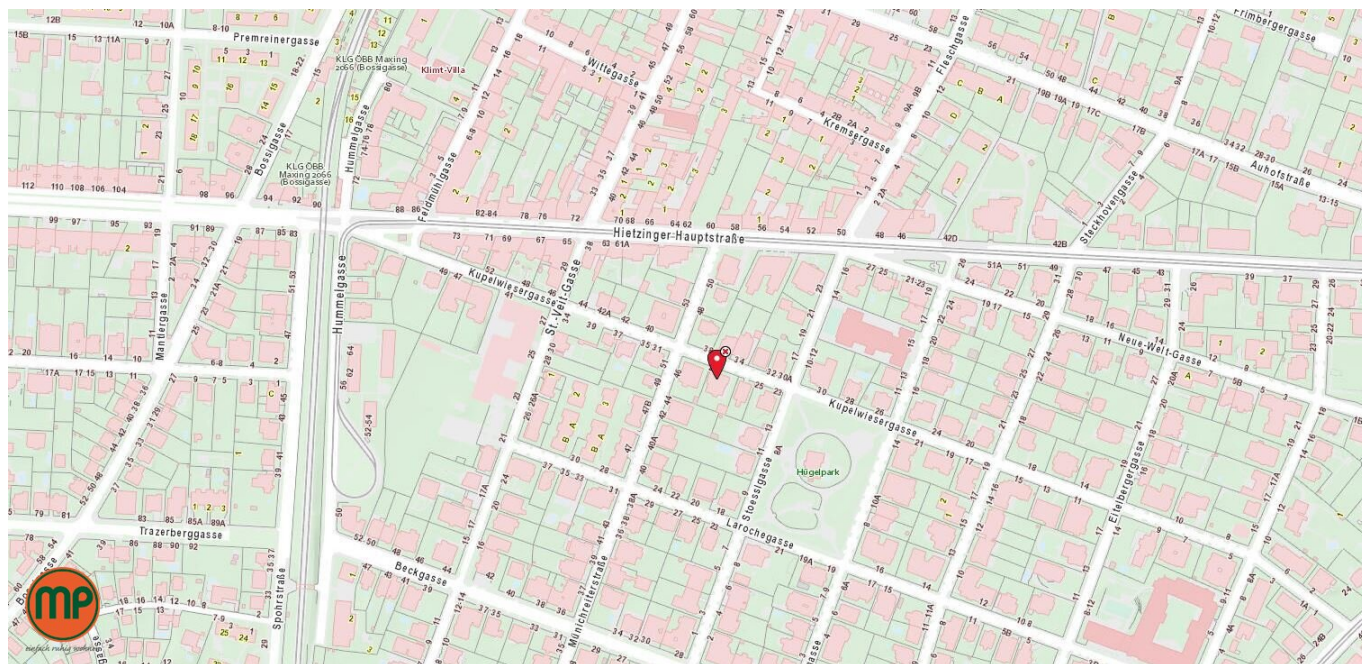
Mitglied des
immobilienring.at

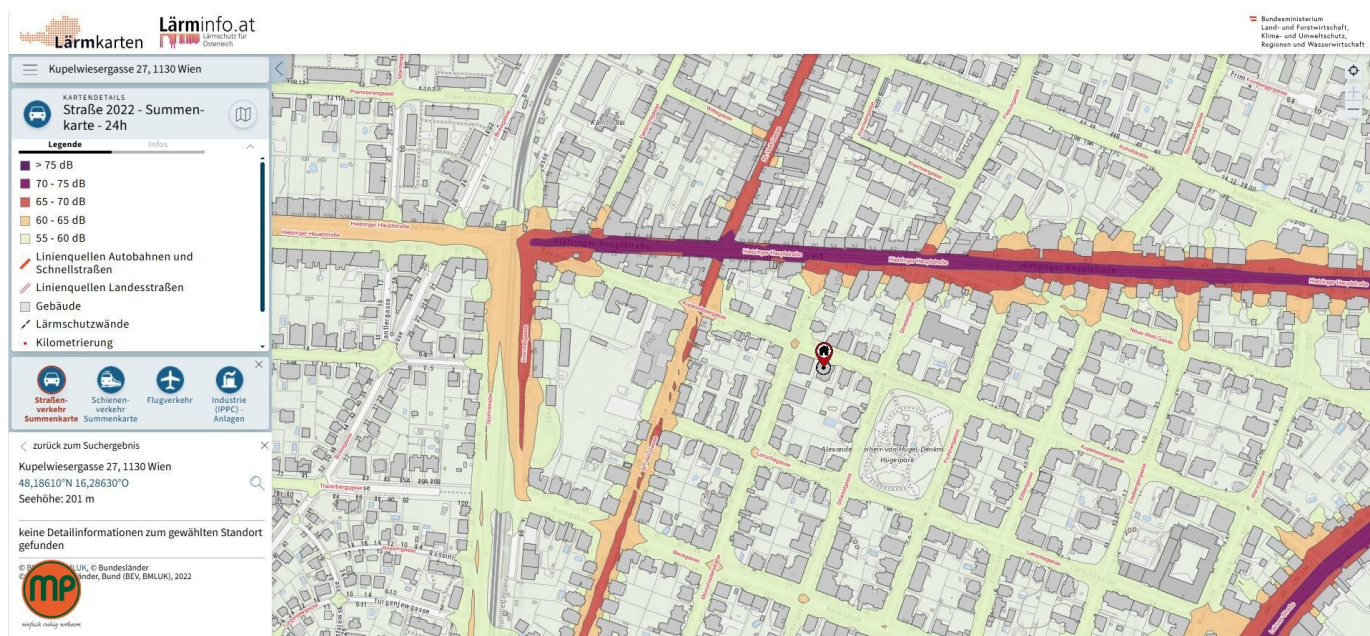
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	74 Mbit/s	25 Mbit/s

Datenstand: Q4/2025
100mN28057E47880









Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	89 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	553 Mbit/s	70 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	296 Mbit/s	41 Mbit/s
☰	4G: A1 Telekom Austria AG	290 Mbit/s	130 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2025
100mN28057E47880



Objektbeschreibung

LAGE:

Einer der ruhigsten und begehrtesten Wohnadressen des 13. Bezirks. U4 mit kurzem Fußweg erreichbar.

INFRASTRUKTUR:

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von eleganten Villen, gepflegten Stilaltbauten und begrünten Eigengärten. Die Nahversorgung sichert die **Hietzinger Hauptstraße** mit Geschäften wie **Spar Gourmet** oder der **Bäckerei Schwarz**. Für alles weitere empfiehlt sich das „**Hietzinger Platzl**“ mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und Institutionen wie **Plachutta** oder **Café Dommayer**. Renommierete Schulen und mehrere Kindergärten finden Sie im direkten Umkreis. Das **St. Josef Krankenhaus** gewährleistet Ihre medizinische Versorgung.

Öffentlich binden Sie **U4, 10 und 60** ideal an die ganze Stadt an. Mit dem Auto besteht über die Westeinfahrt eine direkte Autobahnverbindung.

AUSSTATTUNG:

Schon von außen beeindruckt das Gebäude mit seiner filmreifen Schönheit. Innen gleiten Sie über den klassischen **Fischgrätenparkett** durch Ihr neues Zuhause und verlieben Sie sich dabei in den wunderbar erhaltenen **Stuck** und die riesigen **Flügeltüren**. Badezimmer und Toiletten werden Sie mit ihrer Eleganz sprachlos machen. Während die **hohen Fenster** in alle Himmelsrichtungen ein einzigartiges Wohlbefinden schaffen.

Hier die wichtigsten Merkmale für Sie zusammengefasst:

- Über 200 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Toiletten
- Außer einem, alle Zimmer separat begehbar
- Dusche und Wanne



- Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- Vollausgestattete Küche mit Tageslicht
- Master's Bedroom mit Raum für begehbarem Kleiderschrank
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- Garagenplatz verfügbar (€ 145 netto / Monat)

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen



Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.