

Traumwohnung in Hietzing, 2- Zimmer



**IMMOBILIEN
FUNK**

Objektnummer: 4459

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	55,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.199,19 €
Kaltmiete (netto)	927,00 €
Kaltmiete	1.090,17 €
Betriebskosten:	163,17 €
USt.:	109,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

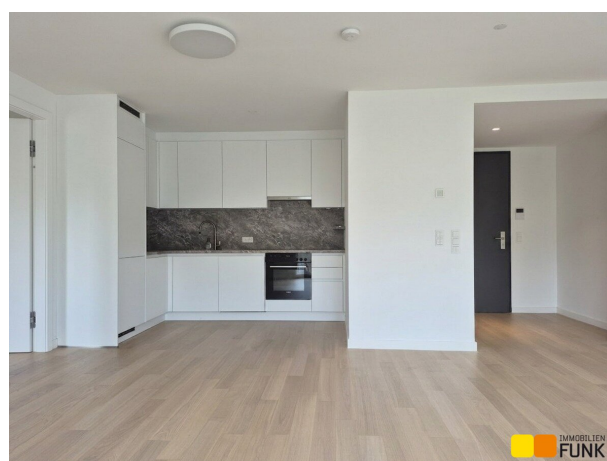
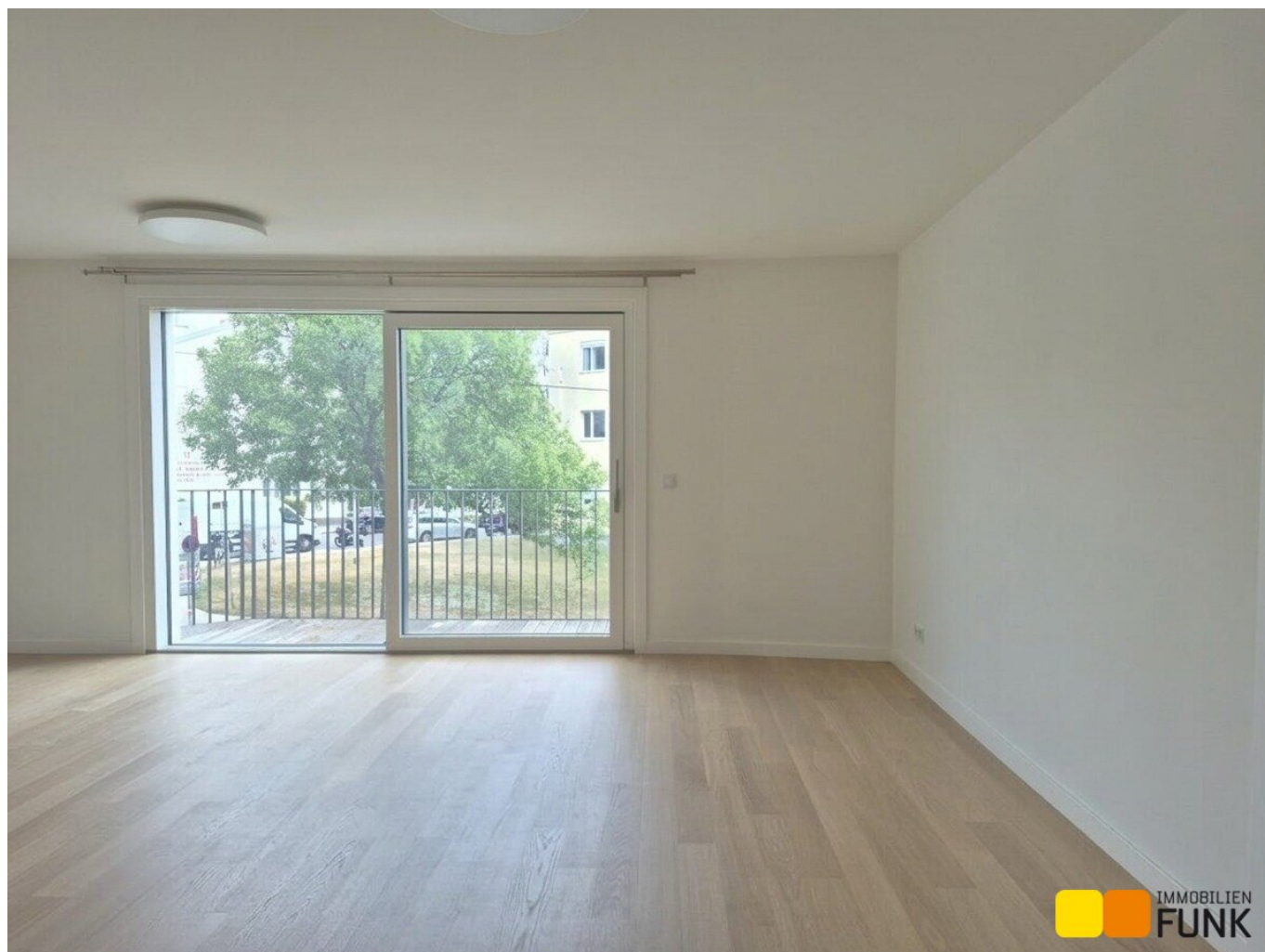
Ihr Ansprechpartner



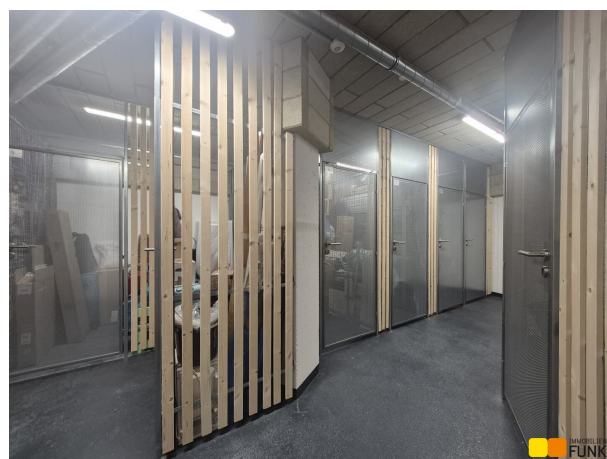
Mag. Olha Otto

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5

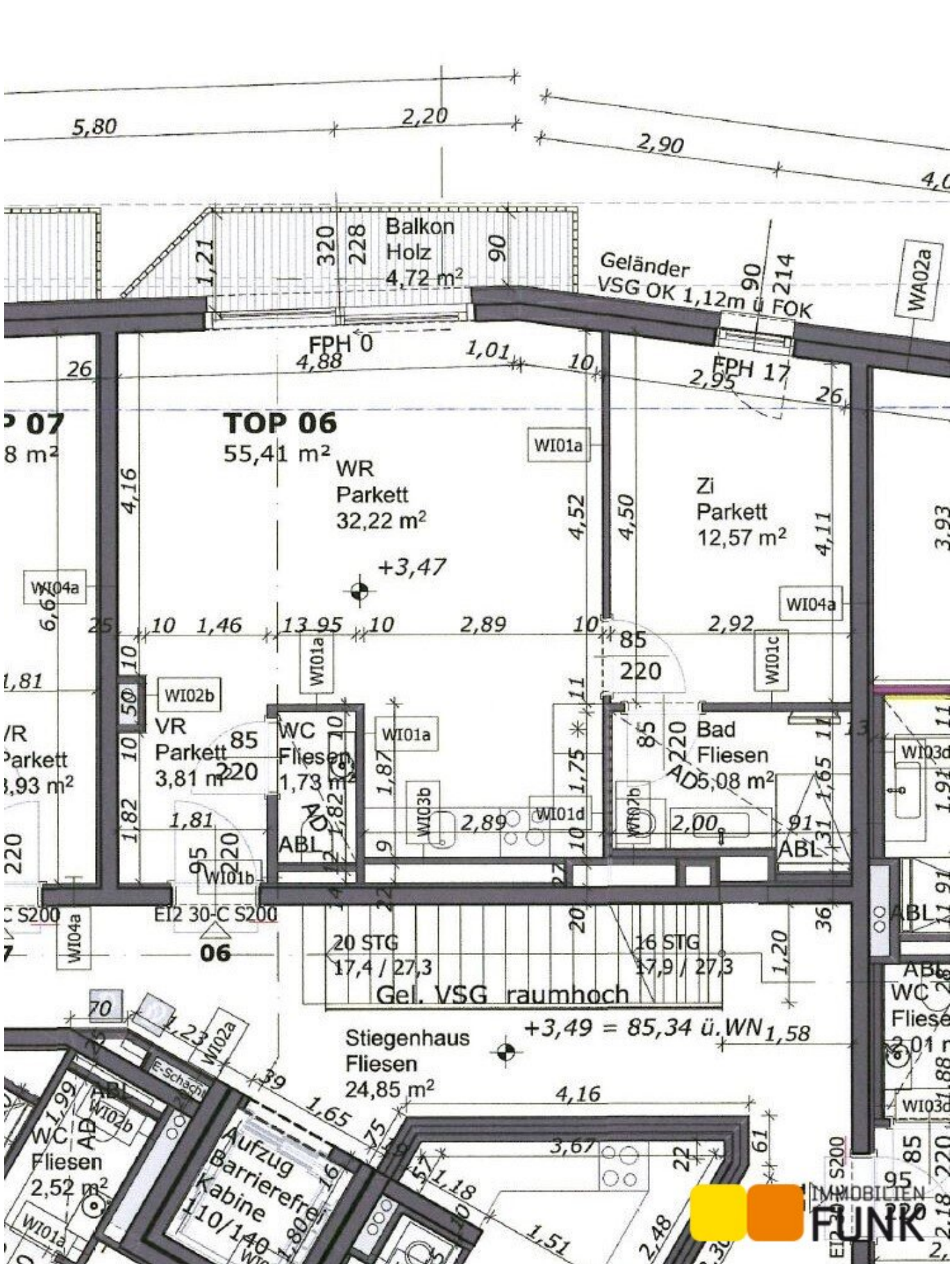


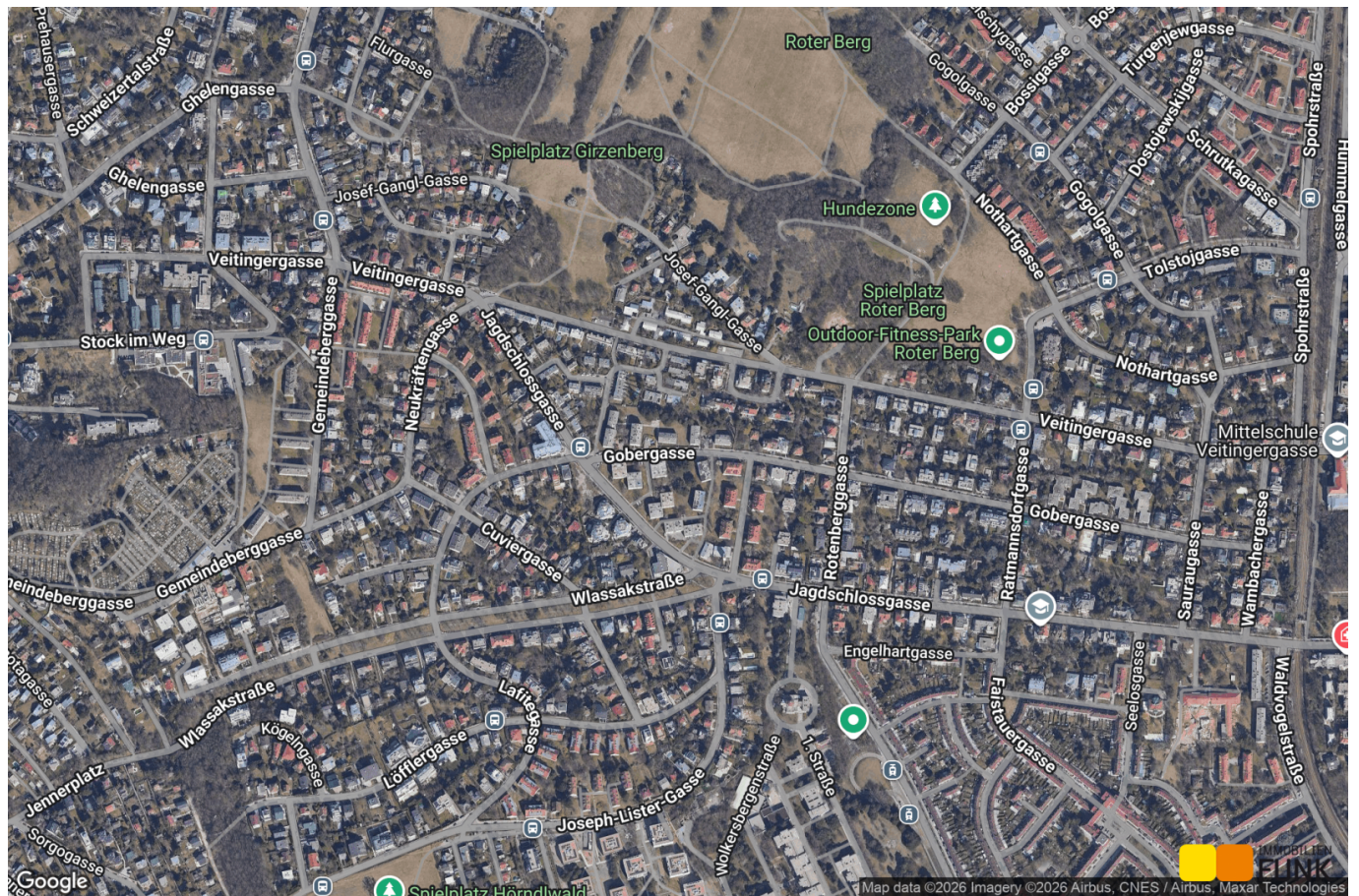


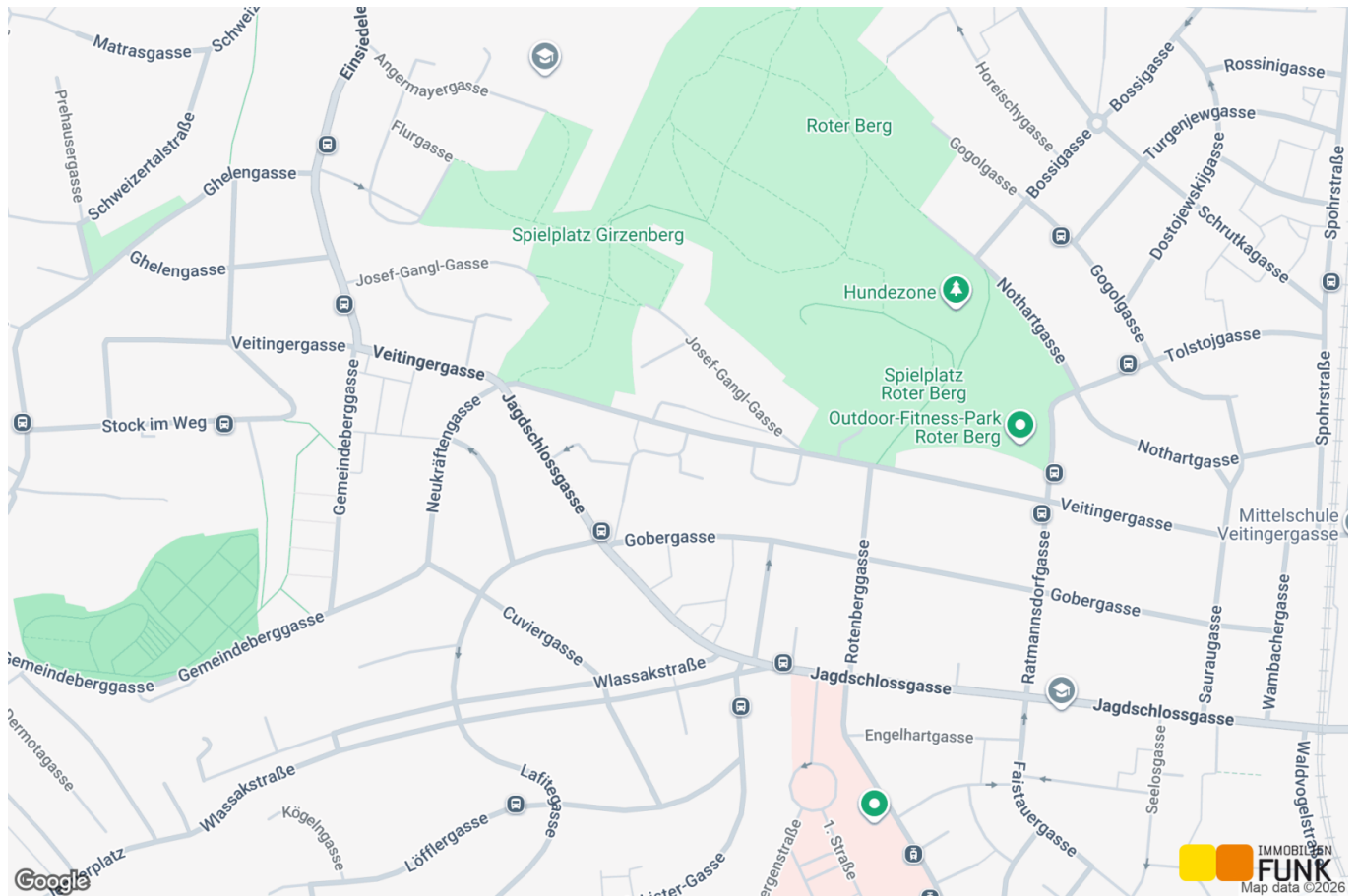












Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Das gegenständliche Objekt befindet sich zwischen Roter Berg und Hörndlwald, und ist nur 1,3 km vom Ober St. Veiter Tor zum Lainzer Tiergarten entfernt. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Lainzer Straße zur Verfügung, darunter ein SPAR Gourmet, BILLA PLUS sowie weitere Nahversorger und Bäckereien. Ein SPAR ist in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten sowie Bildungseinrichtungen. Zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie Kliniken befinden sich in kurzer Distanz.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinie 60 sowie die Buslinien 53A und 54A, die eine rasche Verbindung zur U4-Station Hietzing sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten gewährleisten. Auch mit dem Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das Straßennetz und die Autobahn A1.

Objekt und Raumaufteilung

Die Wohnung Top 6 befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2019 und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente. Auf rund 55 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, freundlich gestaltete Räume mit großflächigen Fensterfronten und edlem Parkettboden in den Wohnbereichen. Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für zusätzlichen Wohnkomfort. Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen großzügigen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Für ausreichend Stauraum steht ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil zur Verfügung.

Ein gut durchdachter Grundriss ist selbstverständlich in diesem Haus. Sie betreten die Wohnung Top 6 in einen Vorraum mit Zugang zum separaten WC. Vom Vorraum aus gelangen Sie geradeaus zum großzügigen Wohn- und Küchenbereich mit ca. 32 m² Wohnfläche und Zugang zum ca. 4 m² großen Balkon. Weiter zu Ihrer rechten Hand gelangen Sie in das schöne ca. 12 m² große Schlafzimmer und in das angrenzende Badezimmer.

Resümee

Eine wunderbare, helle Wohnung in einem modernen Haus mit gemütlichem Balkon zur Entspannung.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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

Informationen und Besichtigungen

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter olha.otto@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m



Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

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.