

**Möblierte 3,5-Zimmer-Wohnung | Beziehbar ab 01.11.2026 |
Loggia | Klimaanlage | Gartenzugang | Ruhelage des 13.
Bezirks**



Objektnummer: 7311/780

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,46 m ²
Nutzfläche:	93,46 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.632,99 €
Kaltmiete	1.921,18 €
Betriebskosten:	288,19 €
USt.:	28,82 €
Provisionsangabe:	

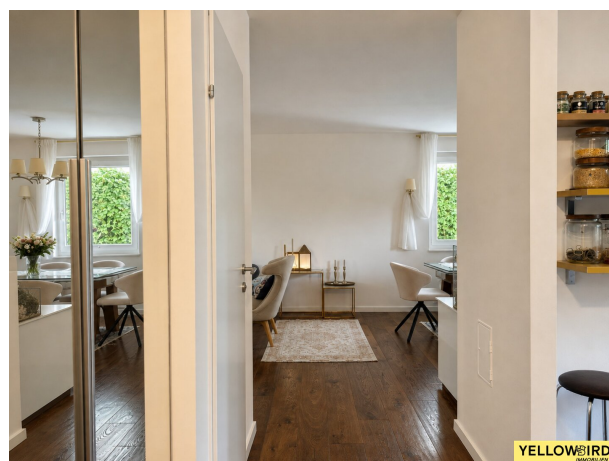
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt













Objektbeschreibung

Diese großzügige **3,5-Zimmer-Wohnung** im 13. Bezirk (**Hietzing**) überzeugt durch **große Zimmer**, die **absolute Ruhelage** und einen **Balkon** mit **Zugang zum Gemeinschaftsgarten**.

HIGHLIGHTS:

- Großzügige Wohnküche
- Vollausgestattete Küche mit Geräten der Marke MIELE
- Vollmobliert (Ablöse: € 12.000,-)
- Klimaanlage
- Grünblick
- ??1 Loggia (ostseitig)
- Absolute Ruhelage mit guter Infrastruktur

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: Erdgeschoss
- BAUART: Neubau
- BEZIEHBAR: ab 01.11.2026
- NUTZFLÄCHE: ca. 93,46 m²

- BALKON: ca. 5,70 m²
- ZIMMER: 3,5 (inkl. Arbeitszimmer)
- MÖBLIERUNG: Vollmöbliert (Ablöse € 12.000,-)
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja (im Badezimmer)
- BADEZIMMER: moderne Walk-in-Dusche, 2 Waschbecken und eine Toilette
- TOILETTE: 2 (1 separat und 1 im Badezimmer)
- RAUMHÖHE: ca. 2,50m
- HEIZUNG: Elektroheizung
- KÜCHE: offene Küche mit Markengeräten von MIELE

KOSTEN:

- ??GESAMTMIETE BRUTTO : EUR 1.950,00
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt. : EUR 288,19

NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten (EUR 5.850,00)

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap