

**Hochwertiger Altbau-Erstbezug | 3 Zimmer | Grünlage |
All-Inclusive-Miete**



Objektnummer: 2403/50

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,65 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	1.873,37 €
Kaltmiete (netto)	1.218,06 €
Kaltmiete	1.485,75 €
Betriebskosten:	201,58 €
Heizkosten:	204,30 €
USt.:	183,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

VARO Office

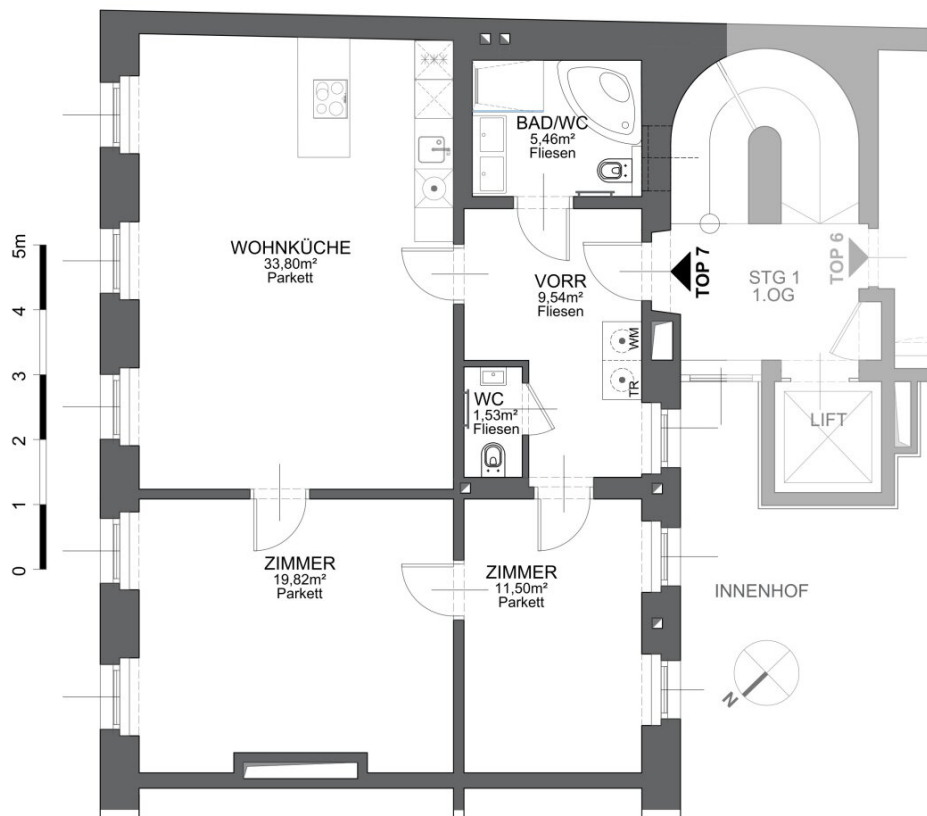
VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Top 7
WNF 81,65m²

AUHOFSTRASSE 171, Top 7

Objektbeschreibung

Highlights:

- Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Grünlage des 13. Wiener Gemeindebezirks
- All-Inclusive-Miete – Heiz- und Warmwasser-Akonto bereits in der Miete inkludiert
- Erstbezug nach umfassender und detailgetreuer Sanierung
- Neue Designküche mit Kücheninsel und hochwertigen Siemens-Geräten
- Edler Fischgrätparkettboden in den Wohnräumen
- Stuckelemente und dekorative Sesselleisten mit klassischem Altbaucharakter
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Regendusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Begrünter, von den Hausbewohnern nutzbarer Innenhof mit altem Baumbestand
- Ruhige Lage nahe Streckerpark und Wolfrathplatz
- Gute Anbindung an die U4 sowie die S-Bahn-Linie S45

Die Wohnung

Diese außergewöhnlich schön sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoß eines gepflegten Hauses in der Auhofstraße im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und wird als Erstbezug nach einer umfassenden,

hochwertigen Sanierung angeboten.

Auf einer Wohnnutzfläche von rund 81,65 m² verbindet die Wohnung klassischen Altwiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Fischgrätparkett, stilvolle Stuckelemente und dekorative Sesselleisten verleihen den Räumen einen eleganten und zugleich wohnlichen Charakter.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit rund 33,80 m². Der offen gestaltete Raum bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich und eignet sich ideal als gemeinsamer Mittelpunkt der Wohnung.

Die neue Designküche verfügt über eine großzügige Kücheninsel sowie hochwertige Einbaugeräte von Siemens. Kühlschrank und Gefrierschrank sind separat ausgeführt. Zahlreiche Schränke, Laden und Ablageflächen sorgen zudem für viel praktischen Stauraum.

Die beiden Schlafzimmer weisen Größen von rund 19,82 m² und 11,50 m² auf. Das größere Zimmer bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Schlaf- und Ankleidebereich. Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice.

Die Wohnung verfügt über einen offenen und einladenden Eingangsbereich. Die Räume sind praktisch angeordnet und weitgehend zentral begehbar, wodurch sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders gut eignet.

Ein weiteres Highlight ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer. Dieses verfügt über eine bodenebene Dusche mit Regendusche und Bodenablauf, eine großzügige Eckbadewanne sowie ein Doppelwaschbecken. Ein Fenster zum Stiegenhaus ermöglicht zusätzlich eine unkomplizierte Belüftung.

Das separate Gäste-WC ist vom Vorraum aus begehbar und mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

Durch die Ausrichtung zu beiden Gebäudeseiten präsentiert sich die Wohnung angenehm hell. Die straßenseitigen Räume sind nordostseitig, die hofseitigen Räume südwestseitig orientiert und bieten einen schönen Blick in den begrünten Innenhof.

Der Innenhof mit seinem gewachsenen Baumbestand steht den Bewohnern des Hauses zur Nutzung zur Verfügung und schafft eine angenehme, grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Sämtliche Anschlüsse für Internet, Fernsehen und Telefonie sind vorhanden.

Gut zu wissen

Die Wohnung wird als Erstbezug nach Sanierung vermietet.

Die angegebene All-Inclusive-Miete beinhaltet bereits ein Akonto für die Heiz- und Warmwasserkosten. Dadurch sind auch diese laufenden Kosten bereits in der monatlichen Mietzahlung berücksichtigt.

Ein Garagenstellplatz kann nach Verfügbarkeit separat angemietet werden und ist nicht Bestandteil der Wohnungsmiete.

Die im Vermarktungsplan dargestellten beweglichen Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Mietgegenstandes.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Auhofstraße im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk, in ruhiger und grüner Wohnlage zwischen dem Streckerpark und dem Wolfrathplatz.

Die Umgebung verbindet den besonderen Charme Hietzings mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Begrünte Straßenzüge, gepflegte Wohnhäuser und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Der nahe gelegene Streckerpark bietet Grünflächen, Spazierwege und Möglichkeiten zur Erholung direkt in der Umgebung. Auch der Lainzer Tiergarten ist rasch erreichbar und eignet sich hervorragend zum Spazieren, Laufen und für sportliche Aktivitäten in der Natur.

In der Umgebung befinden sich unter anderem:

- Supermärkte und Nahversorger wie Billa und Spar
- Bäckereien, darunter die Bäckerei Schwarz
- Apotheke
- Cafés, Restaurants und weitere gastronomische Angebote
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

- Die Schule der Dominikaner in unmittelbarer Nähe
- Parks, Grünflächen und zahlreiche Spielplätze
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Der Wolfrathplatz bietet neben Einkaufsmöglichkeiten auch verschiedene Lokale und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die familienfreundliche Umgebung mit Schulen, Grünflächen und Spielplätzen macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die U4-Station Ober St. Veit sowie der Verkehrsknoten Hütteldorf mit Anschluss an die U4 und die S-Bahn-Linie S45 sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit bestehen schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Die Kombination aus ruhiger Grünlage, sehr guter Infrastruktur und rascher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien und alle, die hochwertiges Wohnen mit klassischem Wiener Altbaucharakter schätzen.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap