

**SÜD-BALKON MIT ca.7,10m² - 4 ZIMMER - OBER ST. VEIT -
HELL - GRÜN - RUHIG**



Das Haus in Ober St. Veit

Objektnummer: 1609/47309

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

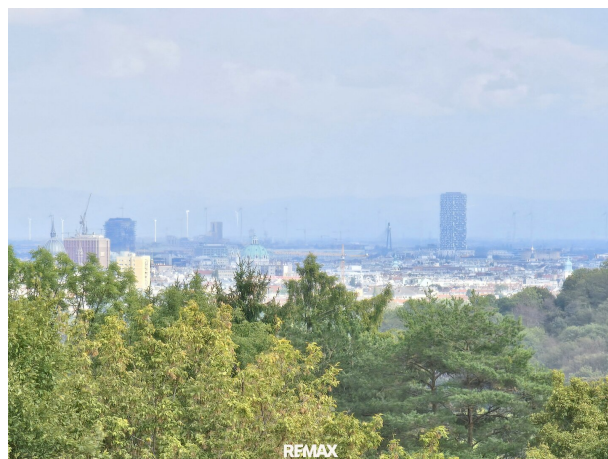
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,26 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,24 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.183,37 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	262,08 €
USt.:	144,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christiane Bönsch

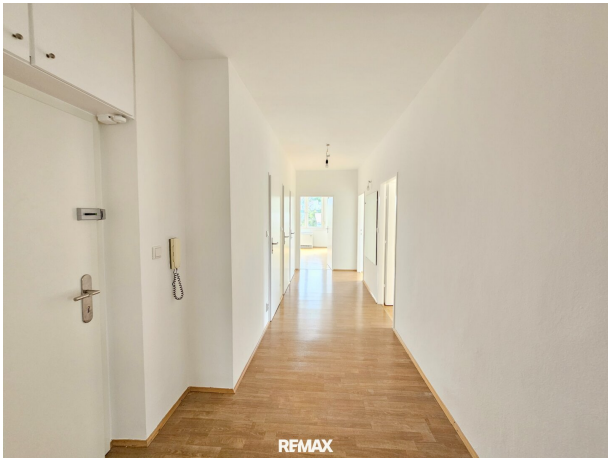


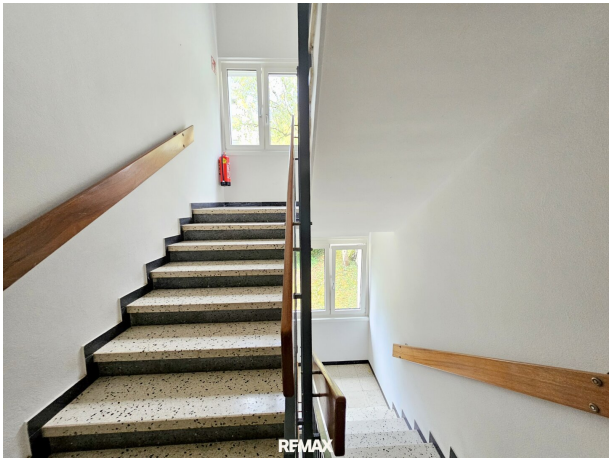




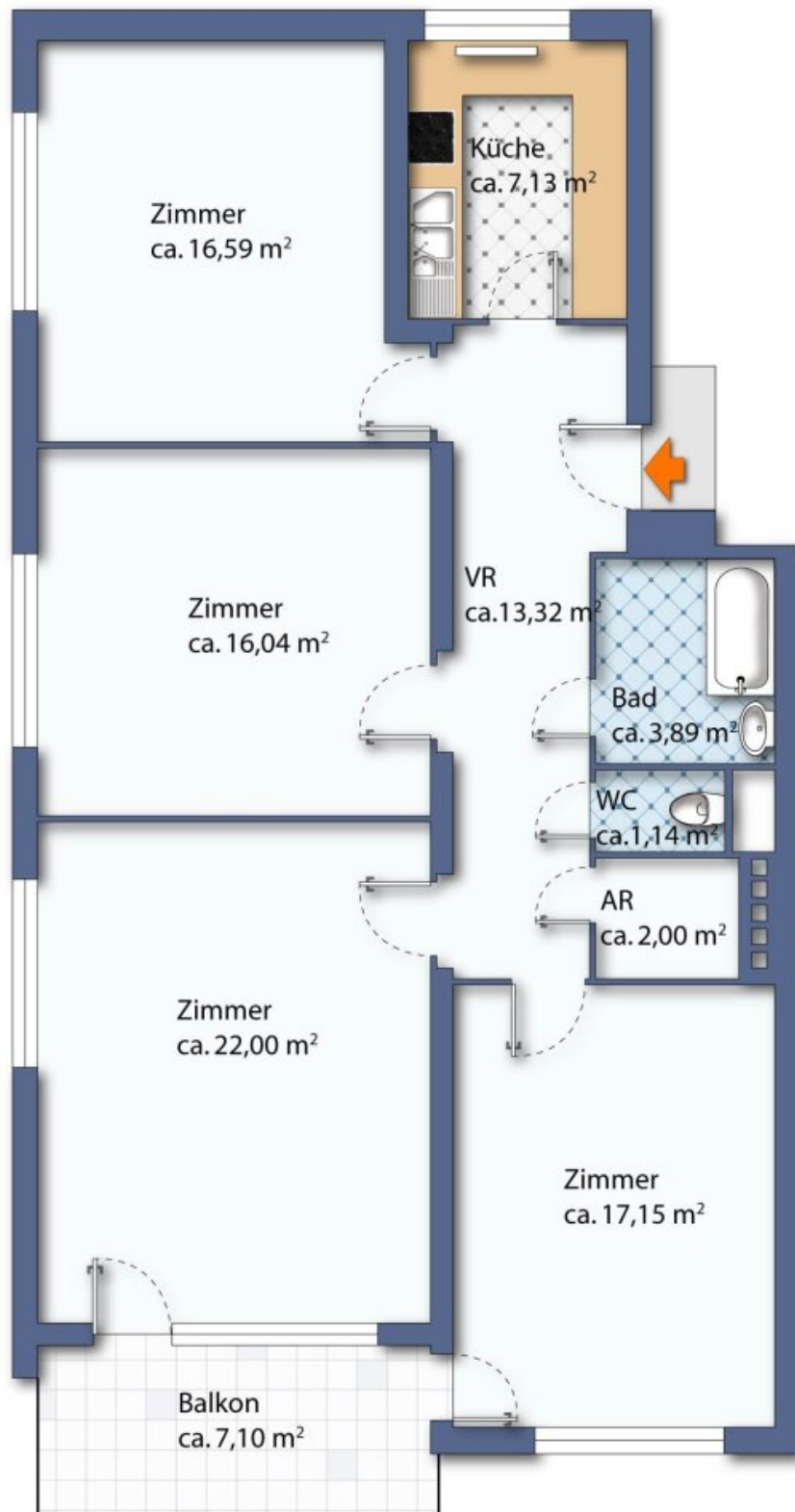












Grundriss-Skizze ohne Gewähr.

REMAX

Objektbeschreibung

OBER ST. VEIT - RUHIG UND GRÜN WOHNEN - BALKON MIT ca.7,10m² UND SCHÖNEM BLICK

Eine helle Wohnung mit besonderer Atmosphäre - Viel Sonne - Große Fenster - Blick ins Grüne

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre vermietet.

Haustiere sind leider nicht gestattet.

Die Wohnung liegt im 2. Stock. Das Haus hat keinen Lift.

Viele Vorteile

- + Eine schöne Anlage mit viel Grün
- + Privates Wohngefühl: Nur 6 Wohnungen im Haus
- + Wohnen im obersten Stock: Lage im 2. Stock (kein Lift)
- + Hell durch Süd-West-Orientierung
- + Sonnen-Südbalkon
- + 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + 4 Zimmer auf ca.99,26m²
- + Alle Räume zentral begehbar
- + Guter Energiewert
- + Helles, geräumiges Stiegenhaus
- + Wunderbar ruhig
- + Schöne Wiese in der Nähe
- + Große Grüngelände fußläufig erreichbar: Hörndlwald, Roter Berg, Lainzer Tiergarten

4 große Zimmer - Alle Räume zentral begehbar - Viel Platz auf ca.99,26m²

THEWOSAN-Sanierung der gesamten Anlage 2013/2014 erfolgt

- + Neue Holz-Alu-Fenster mit Außenjalousien
- + Balkon saniert
- + Neue Dämmung
- + Fassade neu gestrichen
- + Neue Gegensprechanlage
- + Neues Glasvordach

Das Raumangebot

- + Vorraum
- + Eigene Küche (Nord): ca.7,10m²
- + Süd-West-Wohnzimmer (ca.22m²) mit Zugang zum Balkon: ca.7,10m²
- + Süd-Zimmer (ca.17,15m²) mit Zugang zum Balkon
- + West-Zimmer: ca.16,59m² mit einem Kasten
- + West-Zimmer: ca.16,04m²
- + Badezimmer mit kleiner Wanne: ca.3,89m²
- + Extra WC
- + Abstellraum mit Regalen
- + Großes Kellerabteil mit Kästen: ca.8m²

Freundliche und gepflegte Anlage mit viel Grün - Grünerholungsgebiete in der Nähe

Ausstattung

- + Anlage Baujahr 1972 – **THEWOSAN-Sanierung 2013/2014 erfolgt**

- + Parkettböden in den Wohnräumen
- + Wohnung neu ausgemalt
- + Elektrik erneuert
- + Badezimmer und WC: Boden 2026 neu verflies, neuer Handtuchrockner im Bad
- + Charmante Küche (1997) mit großem Fenster und Grünblick
- + Backrohr und Ceranfeld 2022 neu
- + Gefrierkombination vor ca. 6 Jahren neu
- + Elektro-Nachtspeicheröfen 2022 neu
- + Großes Kellerabteil mit Kästen
- + Waschküche
- + Kinderwagen- und Fahrradbereich

Verkehrsanbindung

Mit der Autobusline 54A zur U4 Ober St. Veit

Sehr gute Infrastruktur am Wolfrathplatz - mit Bus oder Auto erreichbar

- + Supermärkte, Drogeriemarkt
- + Geschäfte und Boutiquen
- + Bäckereien
- + Bank, Postannahmestelle
- + Ärzte, Apotheke
- + Volksschule, Hort, Kindergarten
- + Gastronomie und mehrere Heurige

Ein SPAR-Supermarkt ist fußläufig gut erreichbar.

Energiekennzahlen laut Energieausweis vom 16.01.2020

+ Spezifischer Heizwärmebedarf: 28,24, B

+ fGEE: 1,125, C

Fügen Sie Ihrer Anfrage gerne ein paar Angaben über sich und Ihre Lebenssituation hinzu und die Information, wie viele Personen in der Wohnung wohnen würden.

Die Informationen beruhen zum Großteil auf Angaben der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt die Vermieterin die Vermittlungsprovision. Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit ist die Maklerin einseitig nur für die Vermieterin tätig.

Gerne zeige ich Ihnen diese wunderschöne Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap