

**Hochwertiger Altbau | 1 Zimmer | Grünlage | Heiz- und
Warmwasser-Akonto inkludiert**



Objektnummer: 2403/70

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,24 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
Gesamtmiete	923,27 €
Kaltmiete (netto)	600,30 €
Kaltmiete	732,23 €
Betriebskosten:	99,35 €
Heizkosten:	100,69 €
USt.:	90,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

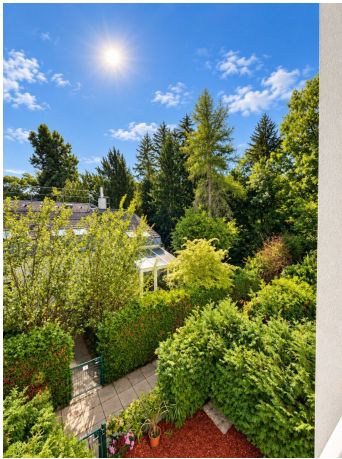
VARO Office

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

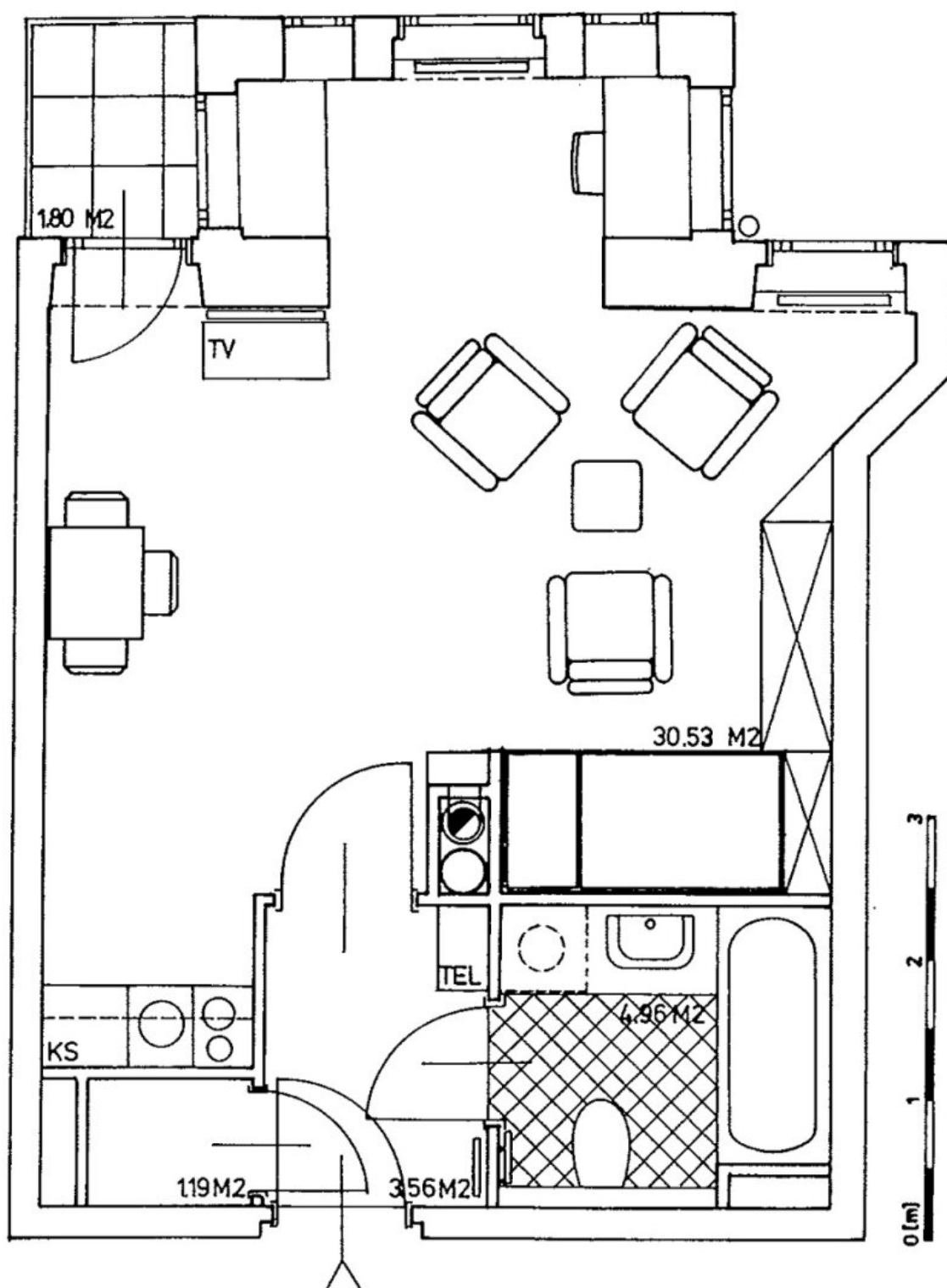
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

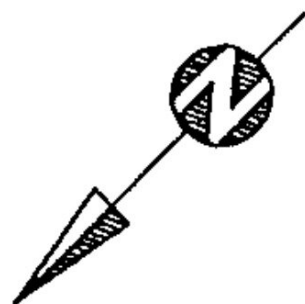
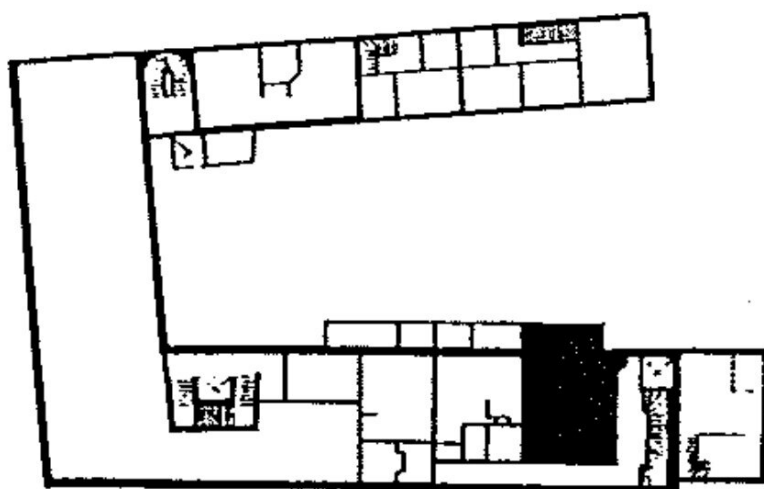












Objektbeschreibung

Highlights

- Helle und lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in absoluter Ruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks
- Balkon mit wunderschönem Blick ins Grüne
- Nordwestseitige Ausrichtung mit angenehmen Lichtverhältnissen
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchennische
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- 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
- Ideal für Singles und Paare, die naturnahes Wohnen mit guter städtischer Anbindung verbinden möchten

Die Wohnung

Diese helle und einladende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Auhofstraße im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnanlage verteilt sich auf insgesamt drei Stiegen und liegt in einer besonders ruhigen und

grünen Wohngegend.

Auf einer Wohnfläche von rund 40 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die nordwestseitige Ausrichtung und die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel natürliches Tageslicht und verleihen der Wohnung einen freundlichen, hellen Charakter.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchennische. Der offen gestaltete Raum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, einen Essplatz sowie einen komfortablen Schlafbereich.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit wunderschönem Blick ins Grüne. Hier lässt sich die absolute Ruhelage in vollen Zügen genießen. Die umliegenden Bäume und die üppige Begrünung schaffen eine angenehme Atmosphäre und vermitteln das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen.

Die Kombination aus lichtdurchflutetem Wohnraum und Balkon macht die Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für alle, die nach einem langen Arbeitstag Ruhe und Erholung suchen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass sich der Wohnbereich optimal nutzen lässt.

Durch ihre kompakte und zugleich funktionale Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Singles und Paare, die eine ruhige Wohnumgebung schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Ein weiteres Highlight der Wohnanlage ist der begrünte Innenhof mit seinem gewachsenen Baumbestand. Dieser steht den Bewohnern des Hauses zur Nutzung zur Verfügung und schafft eine zusätzliche grüne Rückzugsmöglichkeit.

Die außergewöhnlich ruhige Lage in Verbindung mit dem schönen Ausblick und der guten Verkehrsanbindung bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem und urbanem Wohnen.

Gut zu wissen

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt drei Stiegen.

Ein Garagenstellplatz kann nach Verfügbarkeit separat angemietet werden. Die monatlichen Kosten betragen voraussichtlich rund EUR 130 netto. Der Stellplatz ist nicht Bestandteil der Wohnungsmiete.

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.

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 fußläufig in rund acht Minuten erreichbar. Damit bestehen schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Die Kombination aus absoluter Ruhelage, wunderschönem Grünblick, sehr guter Infrastruktur und rascher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles und Paare, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. 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.

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