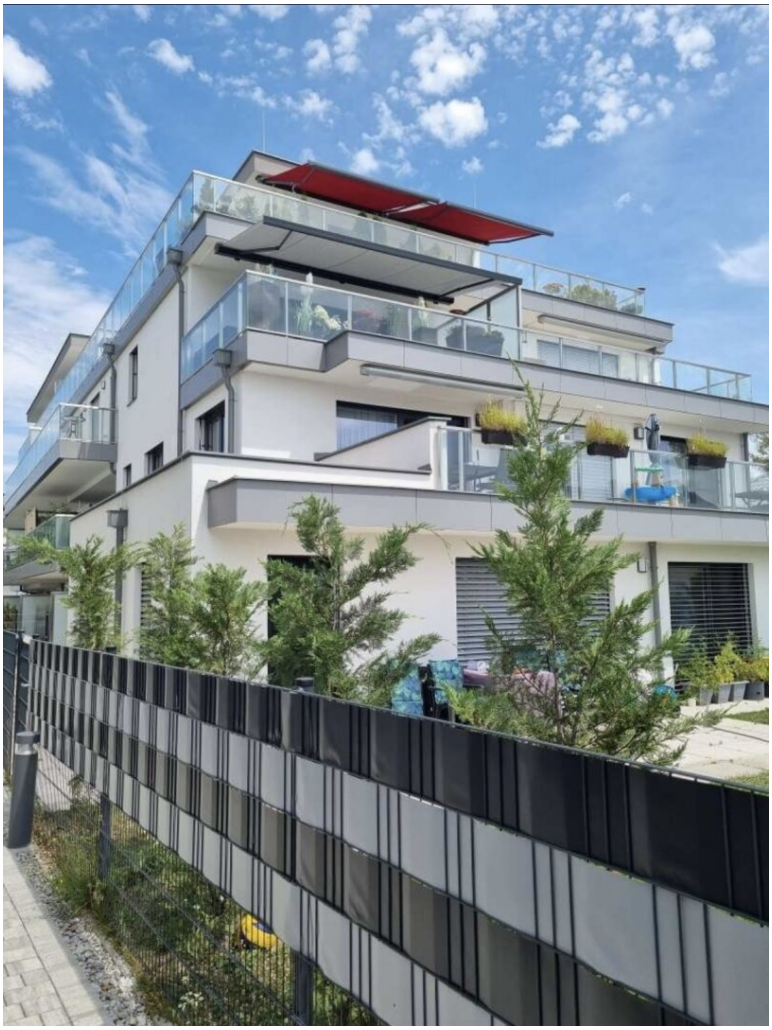
Charmante Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse, Garagenplatz und naturnaher Lage in 1220 Wien verfügbar ab 01.12.



Objektnummer: 7191/292

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,97 m²
Nutzfläche:	91,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	856,61 €
Kaltmiete	997,43 €
Miete / m²	11,35 €
Betriebskosten:	122,53 €
USt.:	101,57 €

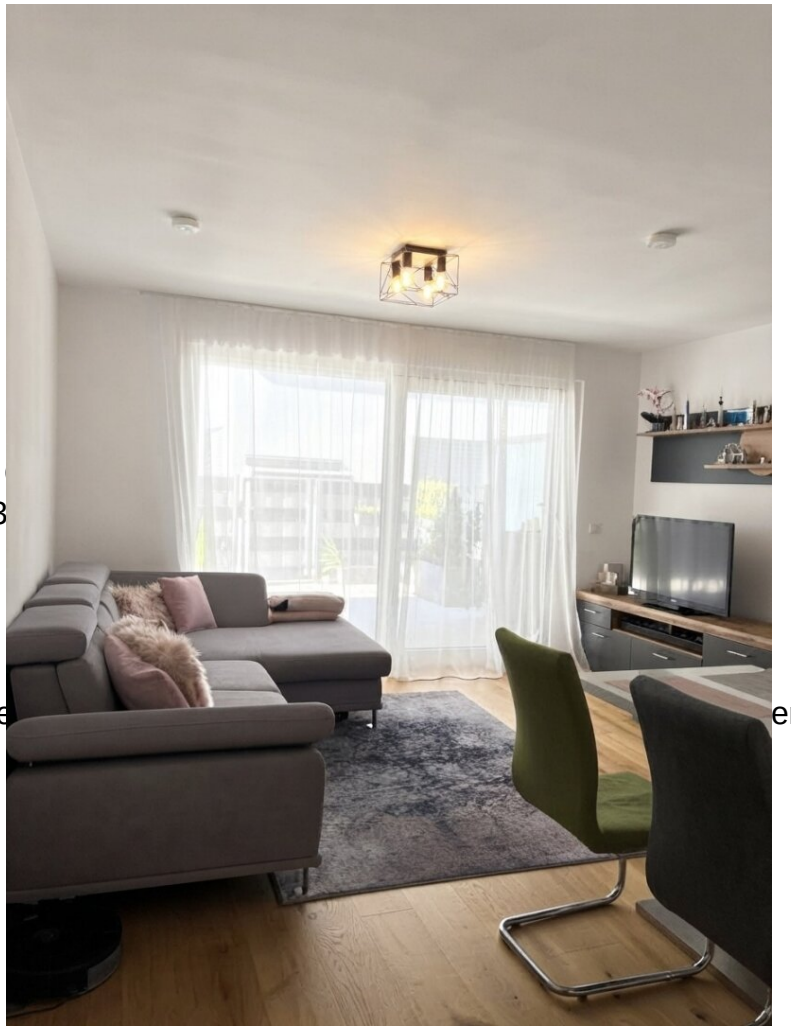
Infos zu Preis:

Zudem kommt ein monatliches Akonto für die Heiz- und Warmwasserkosten. Strom ist selbst anzumelden!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

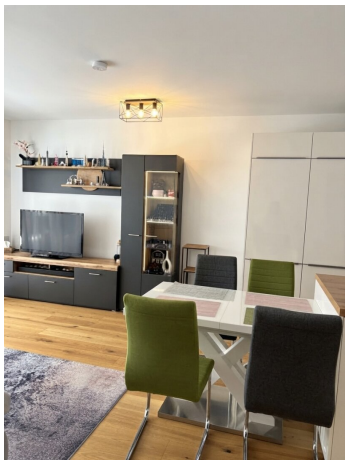


Team Hillinger

Hillinger Immobilien
Zelda Kaplanweg 13
1100 Wien

T 066499960996

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.
















Einrichtungsbeispiel | KI-bearbeitet

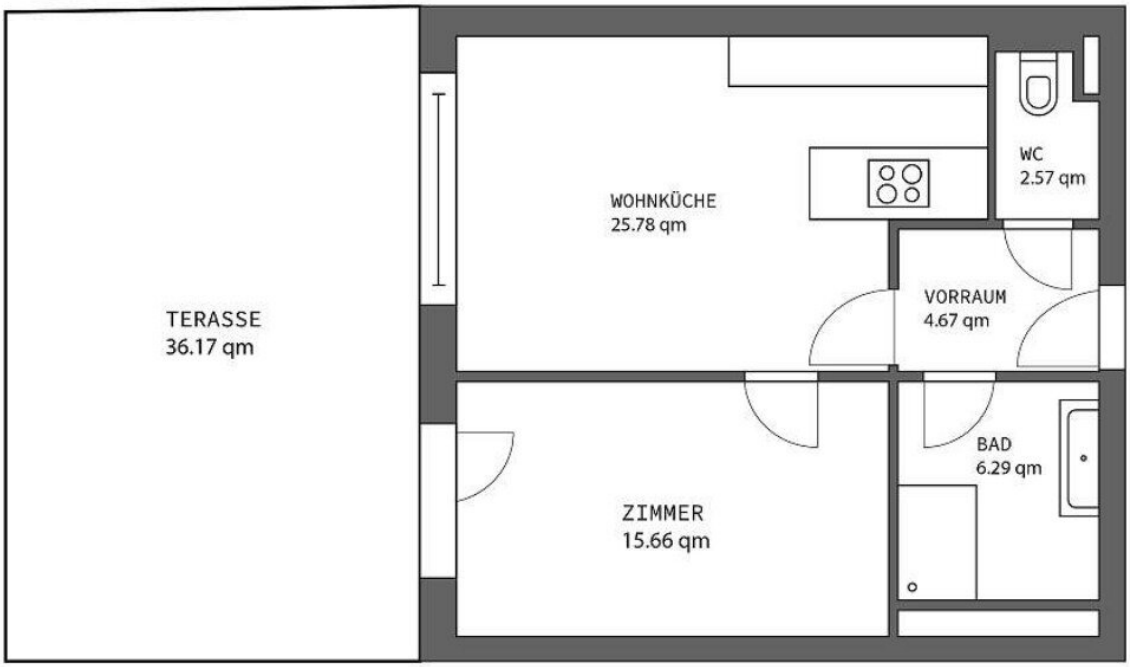



HOME


KI-bearbeitet (Licht an)

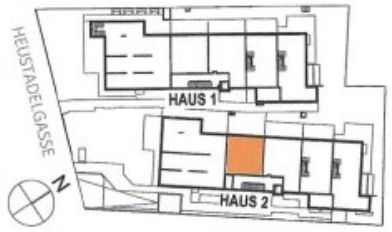


ERDGESCHOSS



DIESER GRUNDRISS DIENT NUR ZUR GROBEN VERANSCHAULICHUNG DER RAUMAUFTEILUNG UND IST NICHT ALS EXAKTER NATURGETREUER BAUPLAN ZU VERSTEHEN. GENAUERE INFORMATIONEN DIESBEZÜGLICH SIND DEM GENEHMIGTEN BAUPLAN ZU ENTNEHMEN.

22 Wien, Heustadelgasse HAUS 2



Massstab

0m 1m 2m 3m 4m 5m

WNFL	54,97 m²
Terrasse	36,17 m²

Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplan basieren auf dem derzeitigen Stand der Planung. Durch Erfordernisse der Statik und Haustechnik kann es zu Änderungen der Grundrisse (Flächen) kommen.

VORABZUG
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Tür 5

Erdgeschoss

GEZ: ps
Datum: 16.11.2020

GLORIT
DAS L. HAUS AM PLATZ

Glorit Bausysteme GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 7090
W: glorit.at

Objektbeschreibung

Diese moderne und gepflegte **2-Zimmer-Erdgeschosswohnung** in der **Heustadelgasse, 1220 Wien** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, großzügigem Außenbereich und einer angenehm ruhigen, naturnahen Lage. Die Wohnung ist Teil eines **GLORIT-Neubaus aus dem Jahr 2022** und bietet auf rund **54,97 m² Wohnfläche** ein behagliches Zuhause mit viel Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **36,17 m² große Terrasse**, die viel Platz zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden bietet. Durch die Lage im Erdgeschoss bleibt die Wohnung auch an heißen Sommertagen angenehm kühl, sodass eine **Klimaanlage nicht erforderlich** ist.

Die Umgebung punktet vor allem durch ihre Nähe zur Natur. Die **Lobau, Kaisermühlen und die Donau** befinden sich jeweils in etwa **4 km Entfernung**. Bei Spaziergängen oder beim Laufen in der näheren Umgebung kann man mit etwas Glück sogar junge Rehe beobachten. Gleichzeitig ist das **Wiener Stadtzentrum** mit dem Auto in rund **20 Minuten** erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist praktisch: Die nächste **Bushaltestelle liegt nur ca. 250 m entfernt**, die **U2** ist mit dem Bus in etwa drei Stationen zu erreichen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein Fahrradabstellraum im Gebäude. Ein Tiefgaragenplatz kann optional angemietet werden. Preis auf Anfrage. Die **Küche verbleibt in der Wohnung**. Auch die maßgefertigten Möbel im Badezimmer und WC sowie weitere vorhandene Möbelstücke können nach Absprache mit der Vormieterin übernommen werden.

Ein attraktives Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Ruhe und Naturverbundenheit schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt wünschen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin für diese besondere Wohnung mit Wohlfühlfaktor in naturnaher Lage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap