

Tolle Familien-Wohnung: 3-Zimmer mit Loggia und Grünblick nahe Wolfrathplatz



Objektnummer: 960/75534
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,29 m ²
Nutzfläche:	79,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.148,76 €
Kaltmiete	1.277,16 €
Betriebskosten:	128,40 €
USt.:	12,84 €

Ihr Ansprechpartner

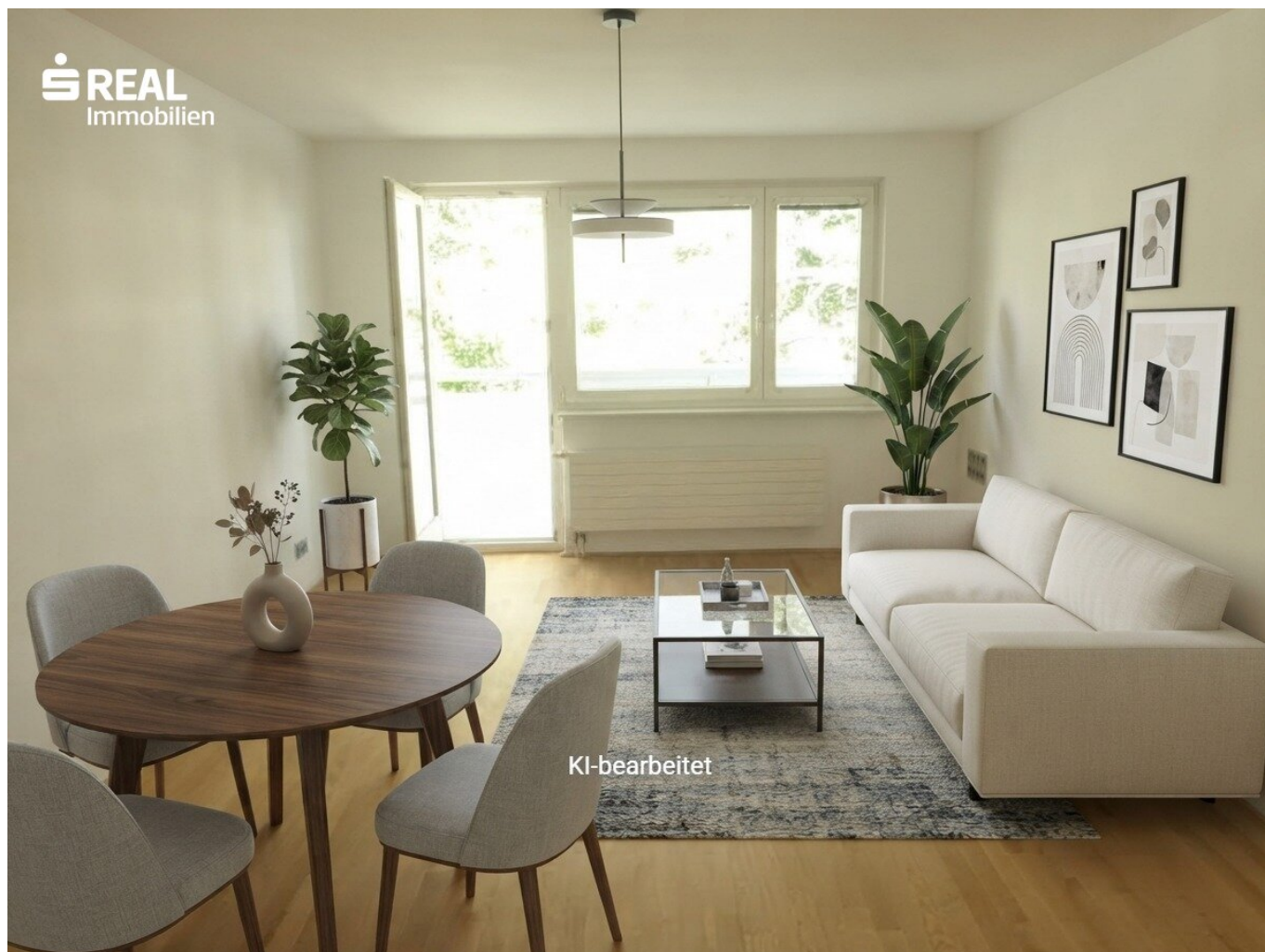


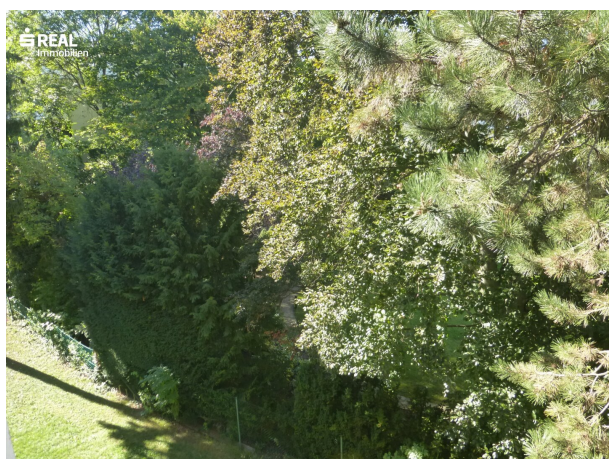
Mag. Alexander Kepka

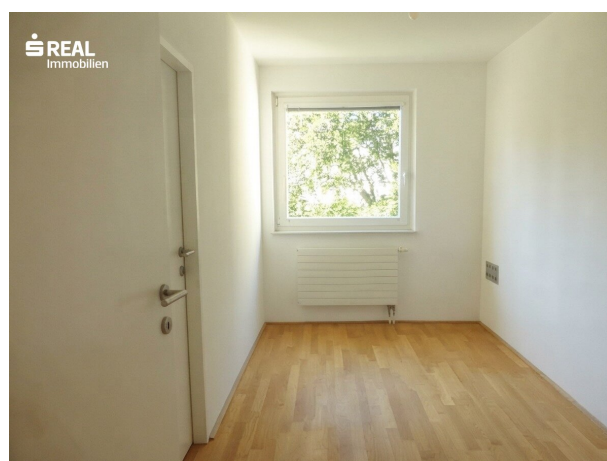
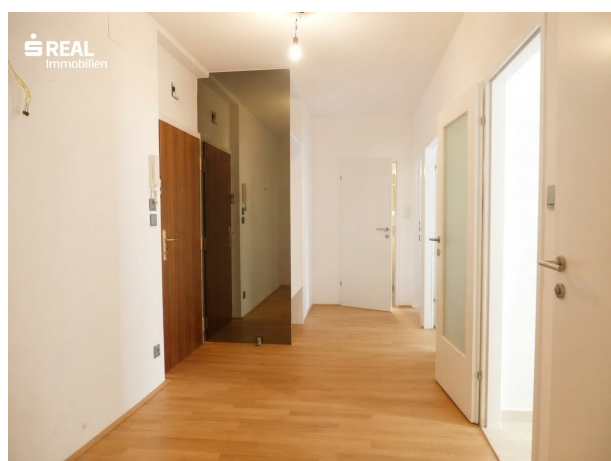
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330
H +43 664 8181970

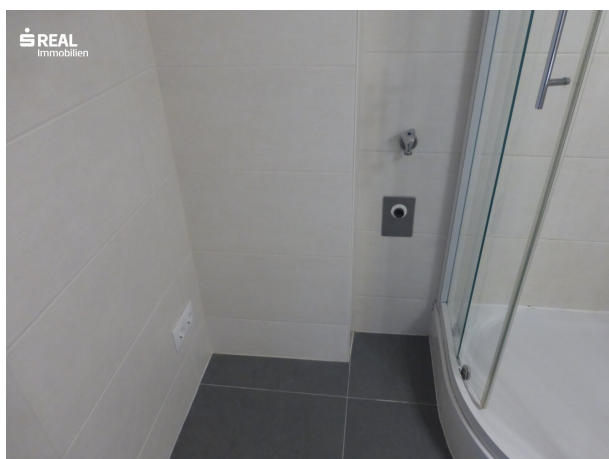
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

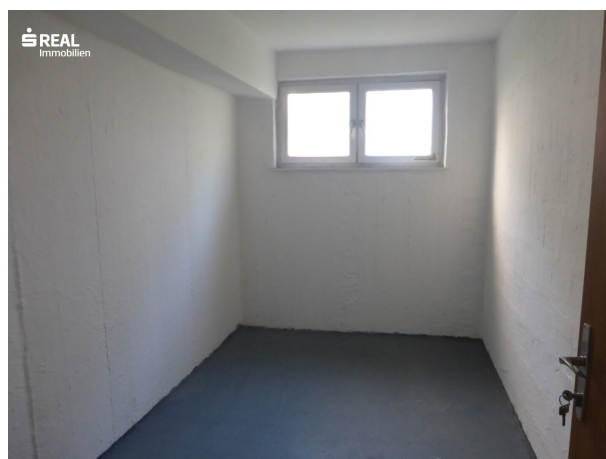


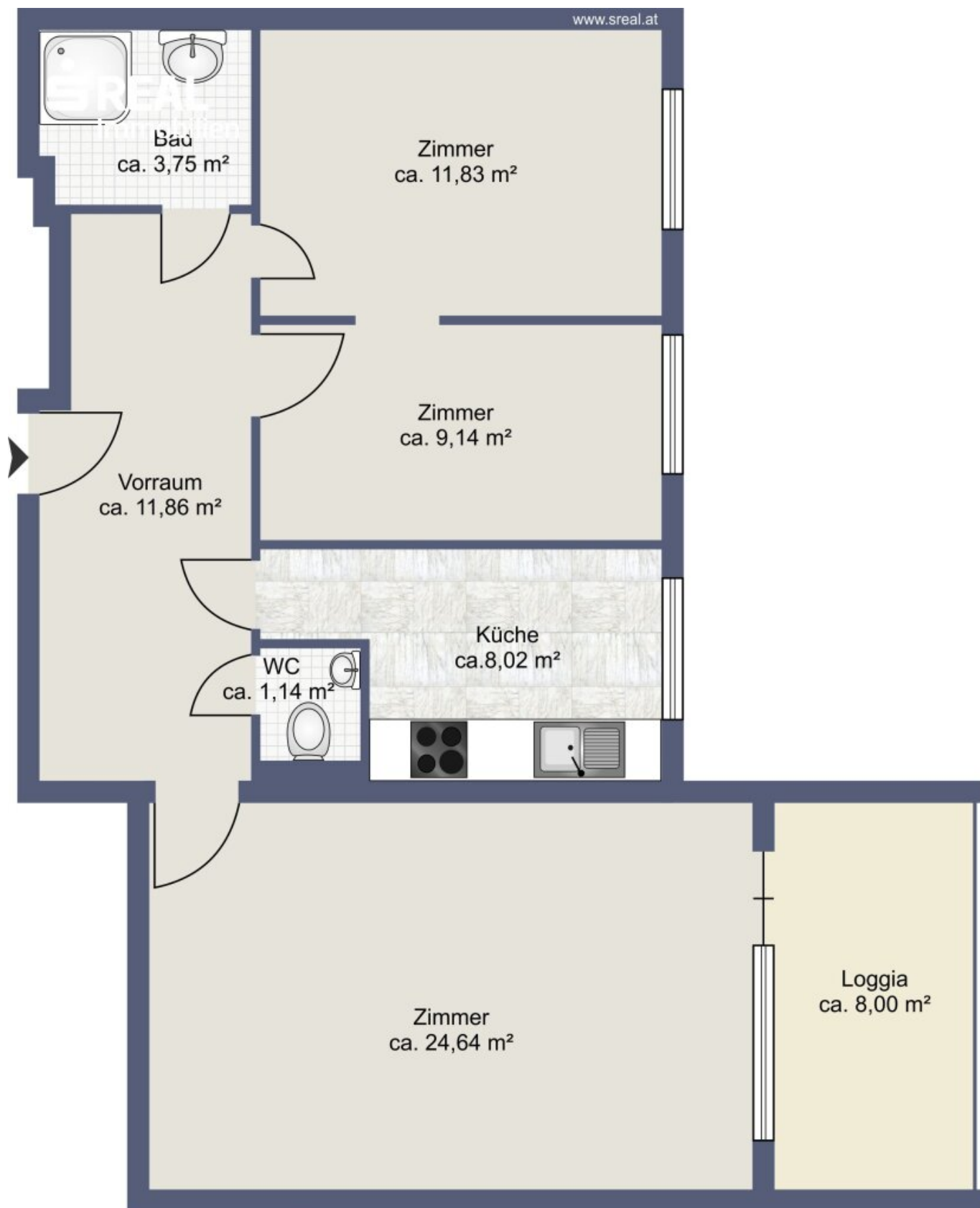




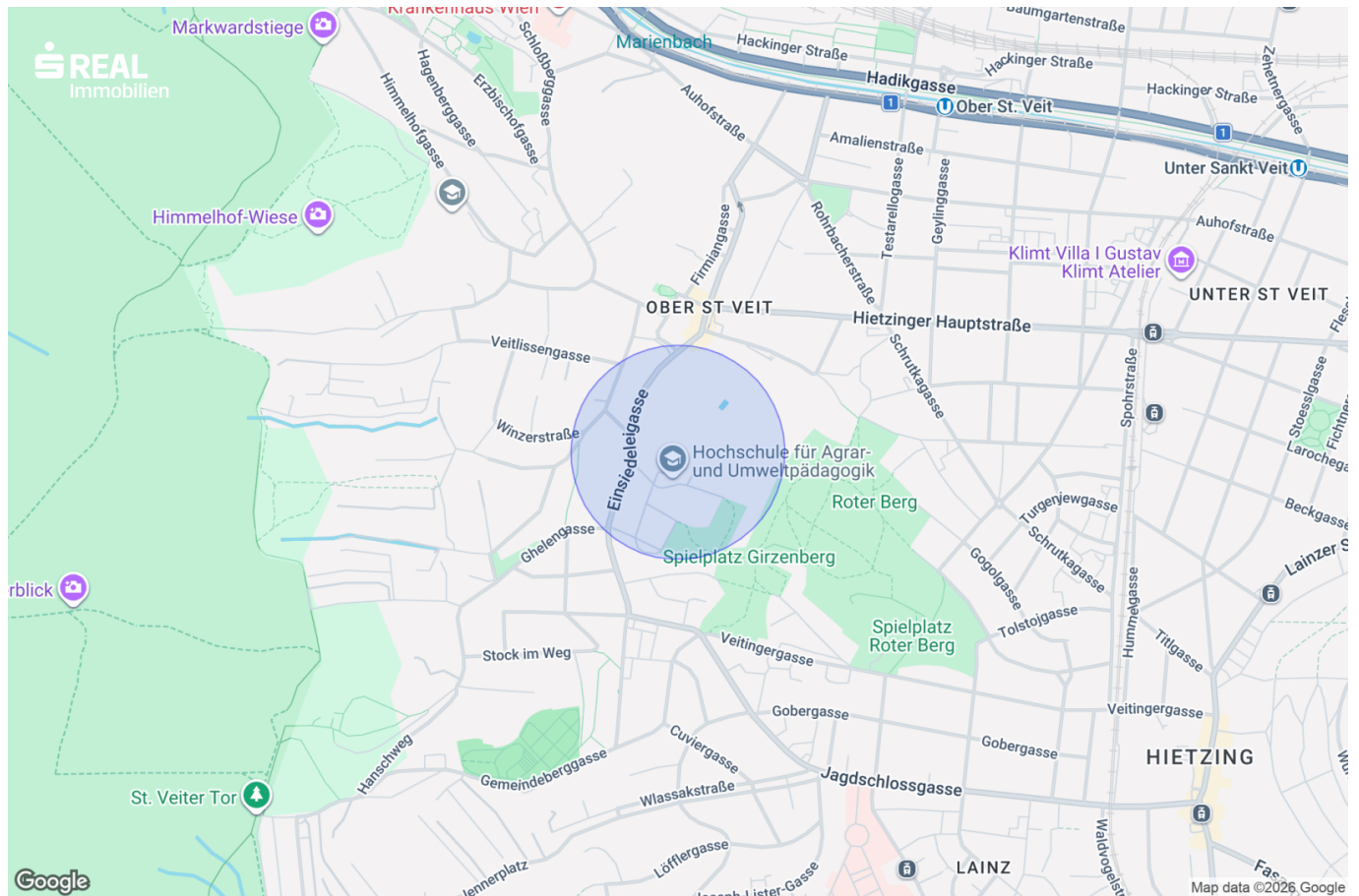








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

In **Ober St.Veit nahe dem Wolfrathplatz** befindet sich diese moderne Wohnung im 2. Stock eines schönen Neubaus.

Das Haus hat nur 3 Obergeschoße und daher keinen Lift.

Die Wohnung hat einen sehr guten Grundriss und bietet:

- ein großes Wohnzimmer (ca. 25 m²)
- eine große Loggia (ca. 8 m²)
- zwei weitere Zimmer
- eine möblierte Küche
- einen zentralen Vorraum mit praktischem, weißem Einbauschränk
- ein schönes, modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- ein WC mit Handwaschbecken.

Ein großes, trockenes Kellerabteil steht zur Verfügung.

Die moderne Küche ist mit E-Herd (Ceranfeld), Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle, Spüle und Stauraum ausgestattet (Achtung: Backofen ist nicht vorhanden).

Heizung und Warmwasser erfolgen über eine Gastherme.

Die Wohnung ist weiß ausgemalt. Alle Zimmer sind mit einem **neuen Eichenparkett** ausgelegt.

Alle Zimmer bieten einen **wunderbaren Grünblick**.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Die Buslinien 53A, 54A und 54B verbinden rasch mit der U4 Ober St. Veit und U4 Hütteldorf.

Genießen Sie den dörflichen Charakter des Wolfrathplatzes und der Hietzinger Hauptstraße mit ihren vielen individuellen Geschäften, Cafés und Restaurants.

„Die s REAL weist darauf hin, dass in einzelnen Objektbildern KI-gestützte Anpassungen vorgenommen wurden, um z. B. Einrichtungsvorschläge oder Gestaltungsbeispiele zu zeigen. Diese Bilder sind als ‚KI-gestützte Visualisierung‘ gekennzeichnet. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht den tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie dar.“

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m



Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.