

Parkresidenz Hietzing



Objektnummer: 1760/1296

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,31 m ²
Nutzfläche:	108,79 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.090,91 €
Kaltmiete	2.090,91 €
USt.:	209,09 €
Provisionsangabe:	

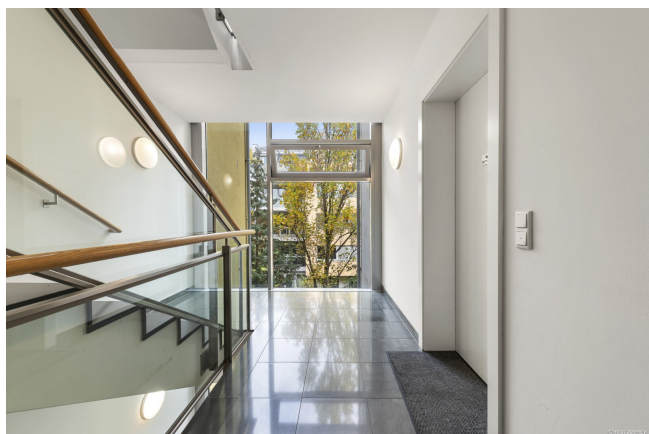
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

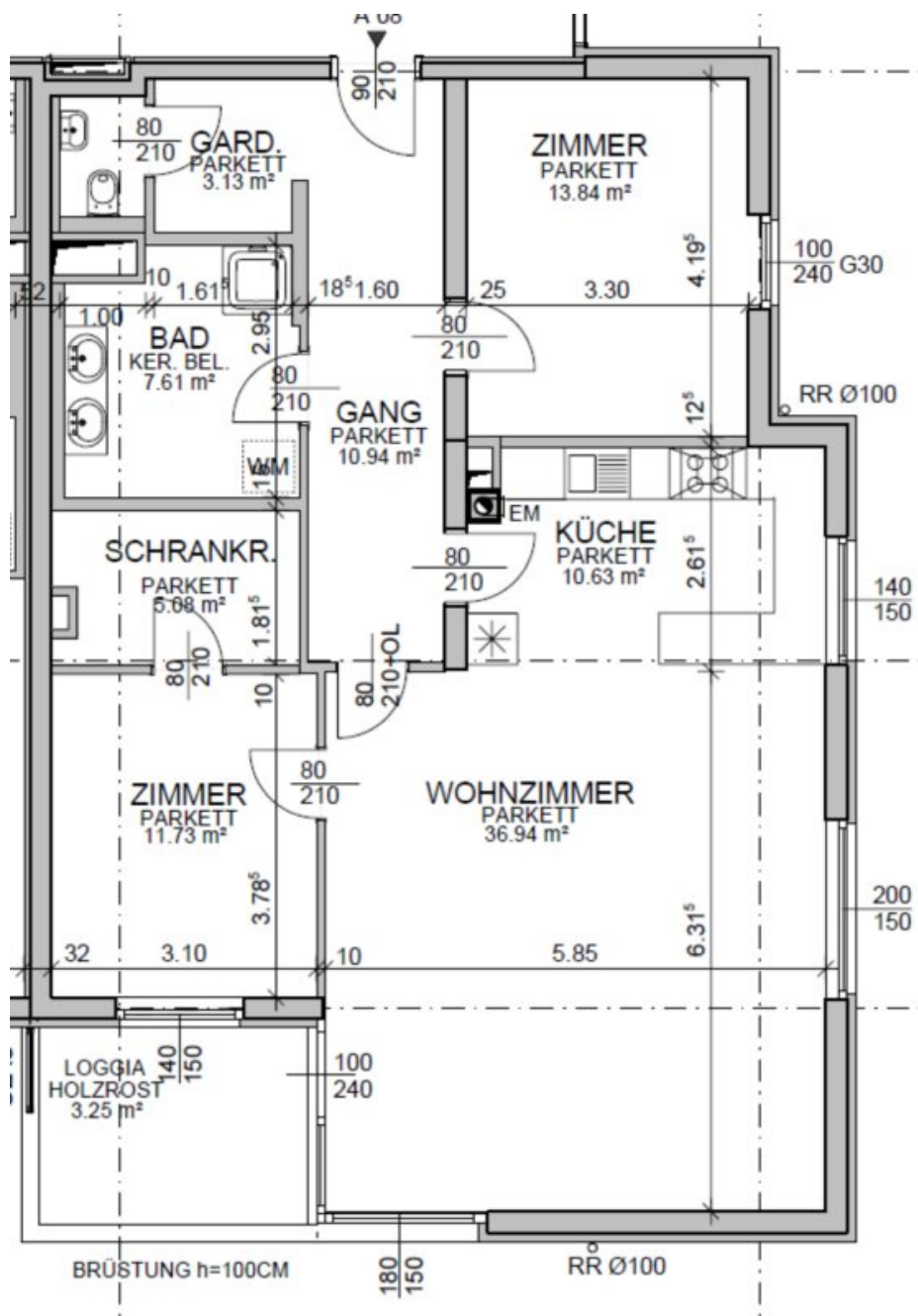
Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12











Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Hietzing – großzügige, barrierefreie Wohnung mit sonniger Loggia und Tiefgaragenstellplatz

Auhofstraße | 101 qm Wohnfläche | 7,48 qm Loggia/Balkon | 2. Liftstock

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Diese großzügig geschnittene Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Wohnanlage in attraktiver Lage von Hietzing. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein exklusives Wohnambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia/Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene, gut ausgestattete Küche, ein modernes Badezimmer, eine separate Toilette sowie zwei helle Schlafzimmer – eines davon mit praktischem Schrankraum – bieten viel Platz für individuelles Wohnen.

Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Infrarotkabine und Fitnessraum.

Ausstattung und Highlights

- Sonniger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Loggia/Balkon mit 7,48 qm, Wasseranschluss und Steckdose
- Offene Küche mit Mikrowelle, Backrohr, Geschirrspüler und reichlich Stauraum
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Zwei helle Schlafzimmer mit Parkettboden, eines davon mit Schrankraum

- Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich, im Vorraum, in der Küche, im Badezimmer und im WC
- Eigenes Kellerabteil mit 7,5 qm
- Tiefgaragenstellplatz ist im Mietpreis inkludiert

Stufenlose Erreichbarkeit

Der Hauseingang, der Lift, die Wohnung im 2. Obergeschoss, die Tiefgarage und das Kellerabteil sind stufenlos erreichbar. Dies bietet zusätzlichen Komfort für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Familien mit Kinderwagen und alle, die Wert auf eine komfortable Wohnlösung legen.

Gemeinschaftseinrichtungen im Haus

Für Freizeit, Bewegung und Entspannung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum
- Hobbyraum mit Tischtennisplatte
- Sauna und Infrarotkabine
- Fitnessraum mit Garderobe, Duschen und Toiletten

Energieeffizienz und Sicherheit

Hochwertige Baustoffe, eine optimale Wärmedämmung und teilweise mit Holzlamellen verkleidete Außenwände tragen zum Vollwärmeschutz des Gebäudes bei. Die

Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen einbruchhemmende Wohnungseingangstüren, Gegensprechanlagen mit Bildübertragung und Türspione.

Lage und Infrastruktur – Wohnen im grünen Hietzing

Die Auhofstraße verbindet urbanen Komfort mit der hohen Lebensqualität des traditionsreichen Wiener Bezirks Hietzing. Der nahe gelegene Schönbrunner Schlosspark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, attraktive Boutiquen, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind innerhalb von rund 200 Metern erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung mit anderen Teilen Wiens.

Mietkonditionen

In den 2.300,- Euro sind sämtliche Betriebskosten sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage im Mietpreis inkludiert. Wird kein Stellplatz benötigt, reduziert sich die monatliche Miete um 150,- Euro.

Ihr neues Zuhause in Hietzing

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine attraktive Lage und eine hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Annehmlichkeiten direkt im Haus. Die sonnige Loggia, die durchdachte Raumaufteilung und die stufenlose Erreichbarkeit machen sie zu einer interessanten Wohnlösung für Paare, kleine Familien und Menschen mit besonderen Anforderungen an die Zugänglichkeit.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

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