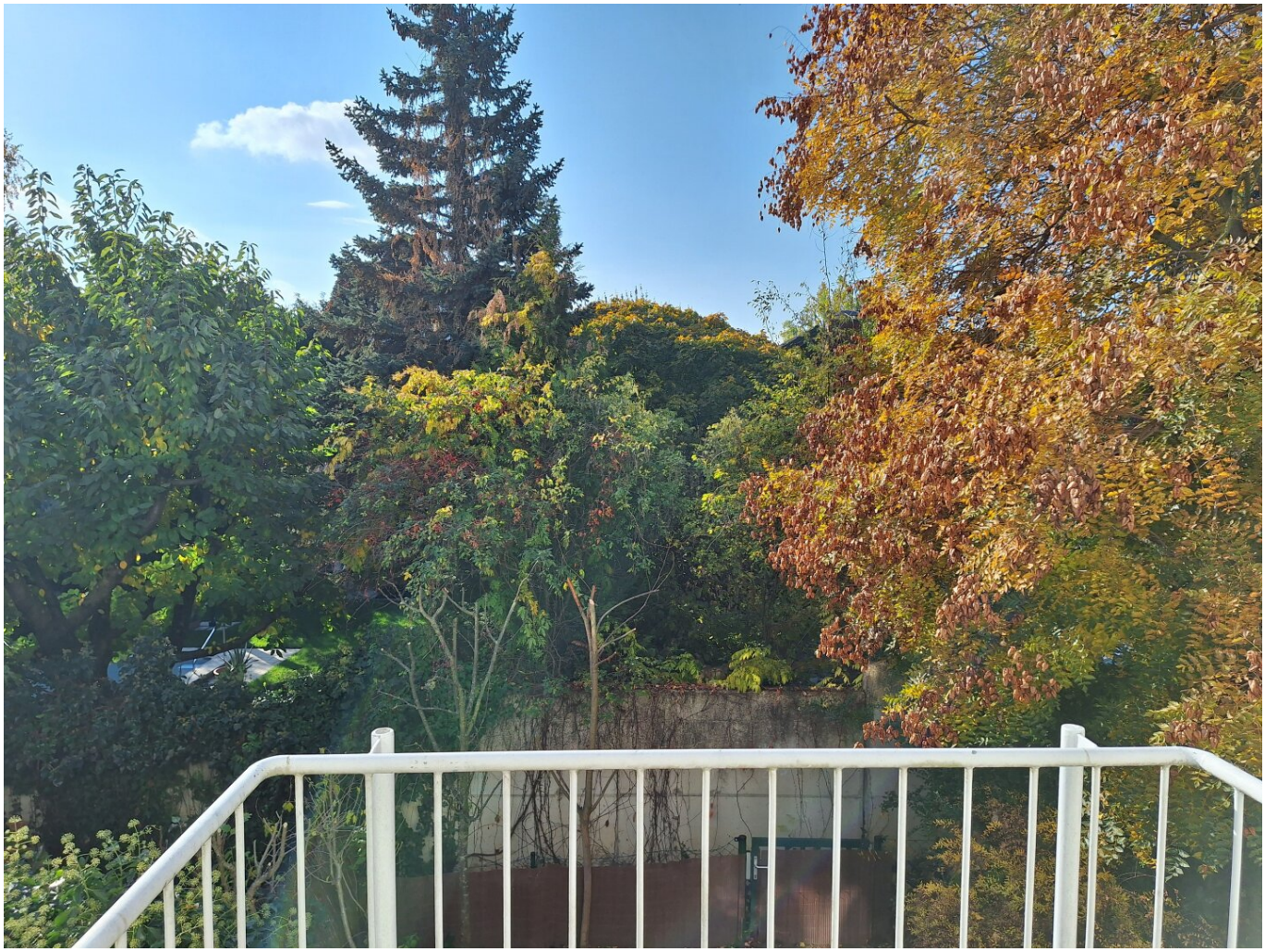
GARTENWOHNUNG: 3-Zimmer plus Hobbyraum mit 112 m² (HACK C2)



Objektnummer: 1858/10356

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m²
Nutzfläche:	112,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Gesamtmiete	2.548,10 €
Kaltmiete (netto)	2.145,00 €
Kaltmiete	2.403,50 €
Betriebskosten:	258,50 €
Heizkosten:	144,60 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

























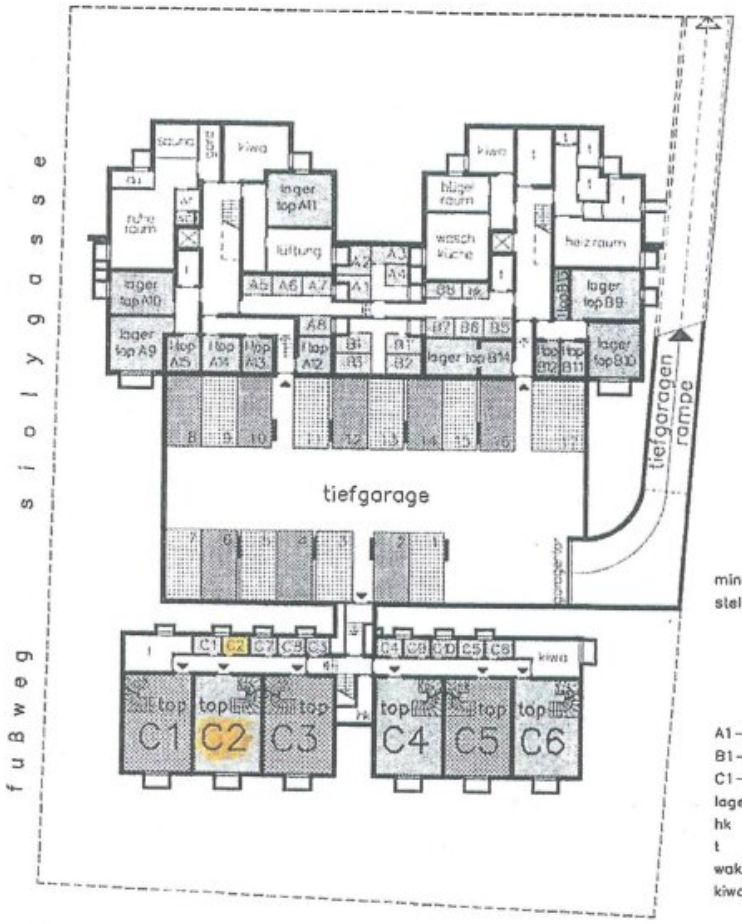
Wohnen in Döbling

EIGENTUMSWOHNANLAGE WIEN 19, HACKENBERGGASSE 43-45

1190 Wien, Hackenbergg. 43 – 45

Haus A und B / Kellergeschoß, Tiefgarage
Haus C / Kellergeschoß

hackenberggasse



mindestgröße der PKW-stellplätze: 2.30x4.80m

legende

A1–A8	parteienkeller Haus A
B1–B8	parteienkeller Haus B
C1–C10	parteienkeller Haus C
lager, l	lagerraum
hk	hauskeller
t	technikraum
wakü	waschküche
kiwa	kinderwagen- und fahrradabstellraum



0 5 10 15m

Maßstab ca 1:400

areal-bau gesellschaft mbH.

Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich. Plan-u. Kotenänderungen vorbehalten.

Wohnen in Döbling

EIGENTUMSWOHNANLAGE WIEN 19, HACKENBERGGASSE 43-45

1190 Wien, Hackenbergg. 43 – 45

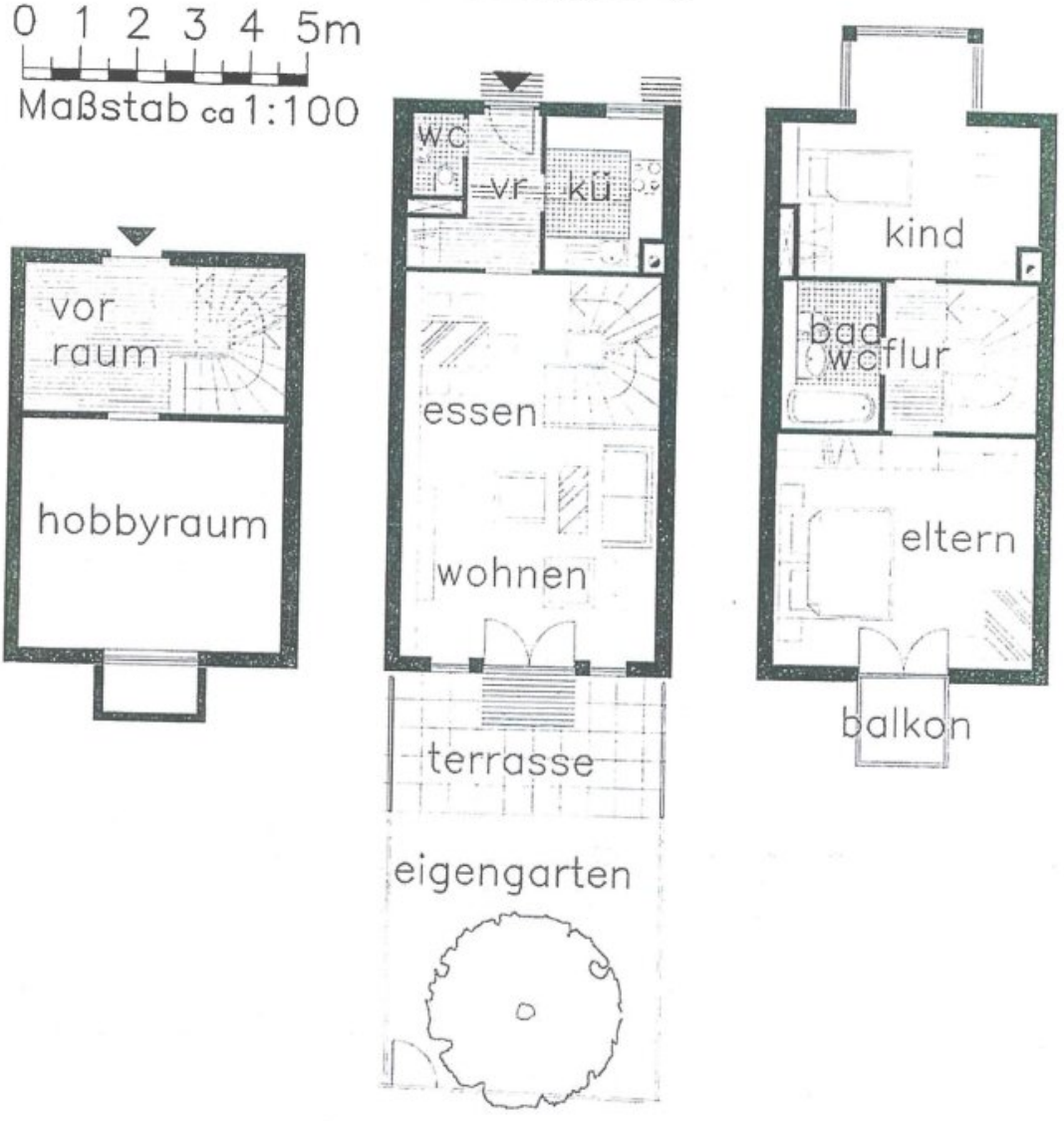
Haus C

Wohnung Top C2

im Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1.Stock

0 1 2 3 4 5m

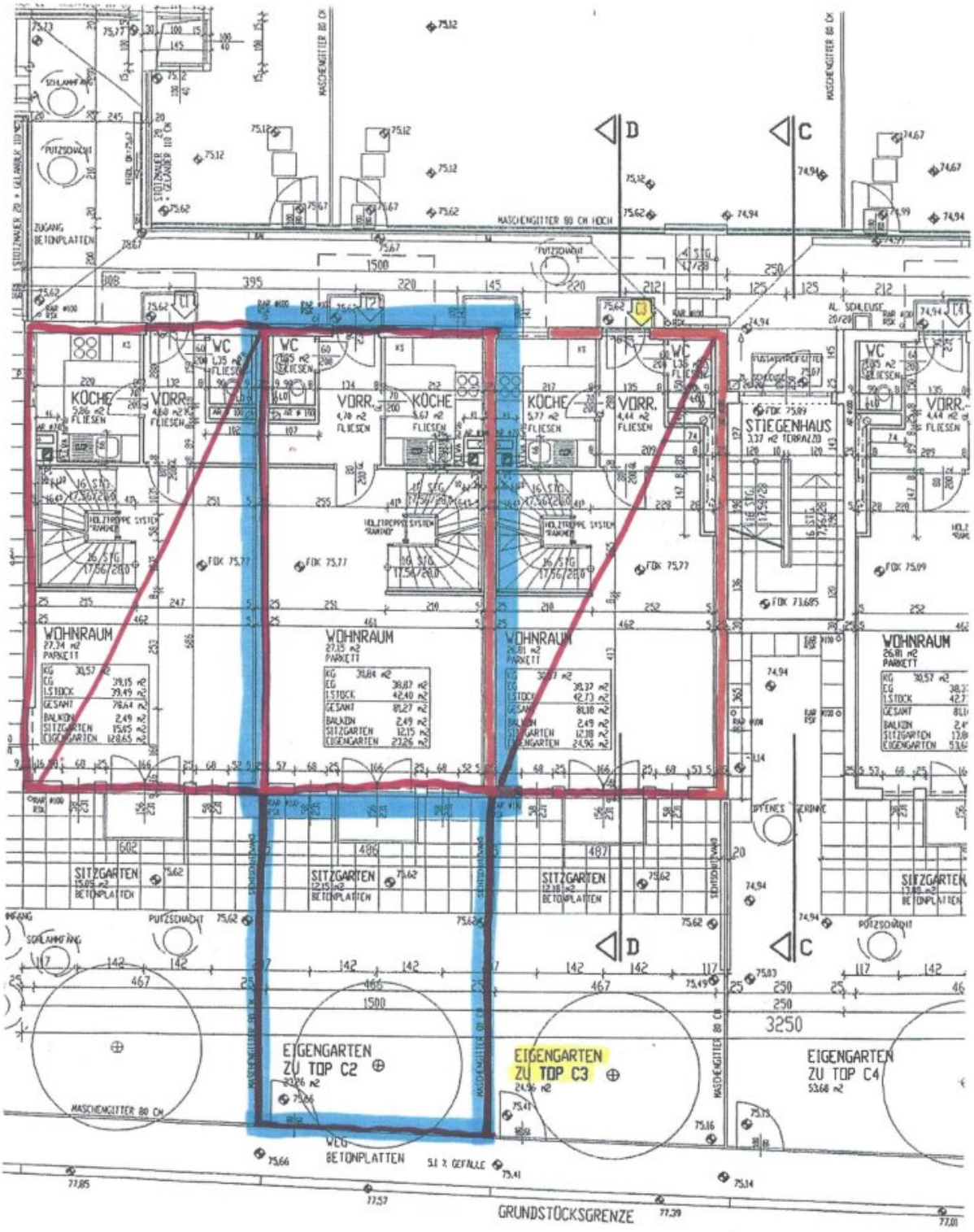
Maßstab ca 1:100



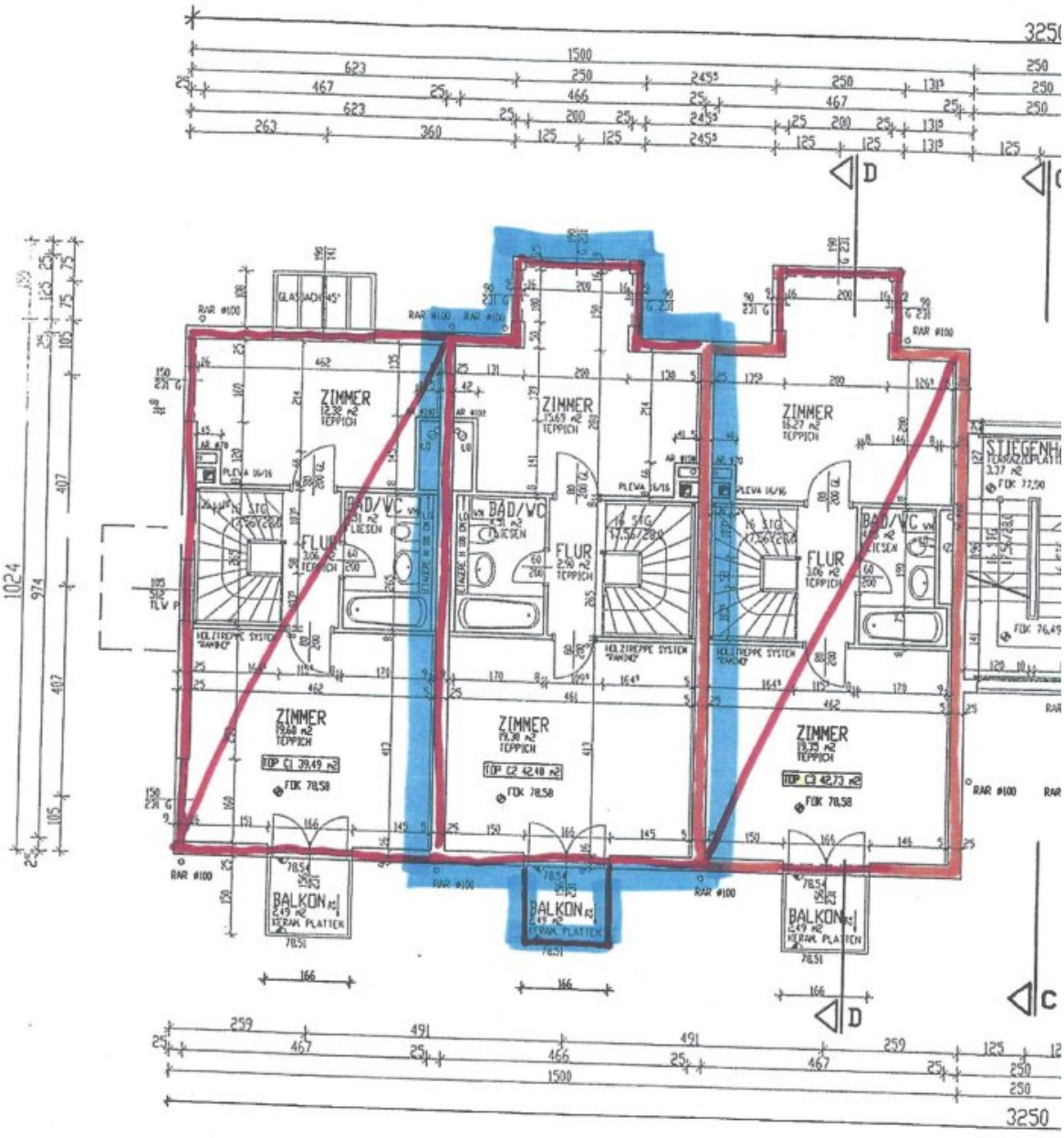
Kellergeschoß Erdgeschoß 1.Stock

areal-bau gesellschaft mbH.

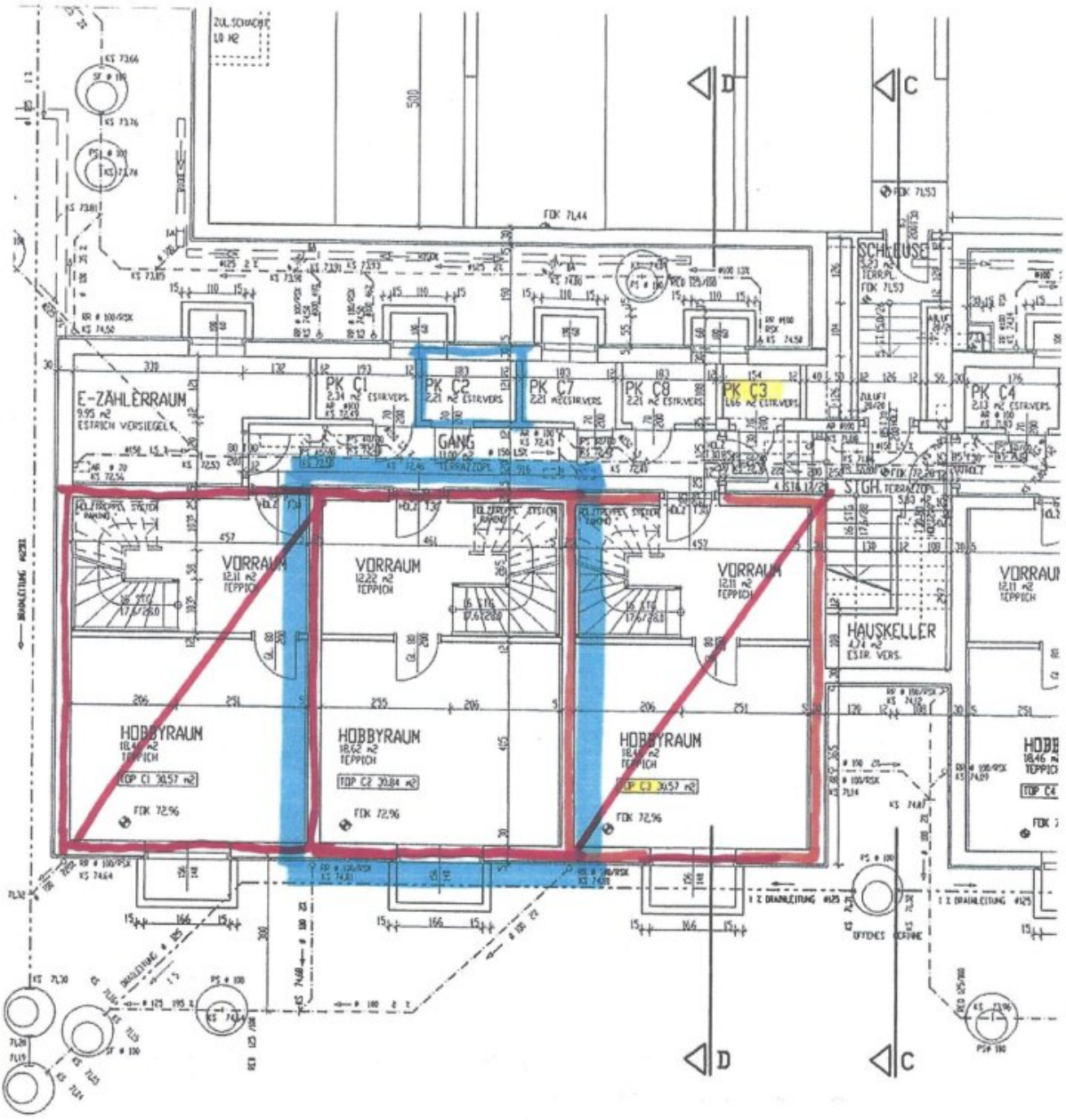
Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich. Plan-u. Kotenänderungen vorbehalten.



ERDGESCHOSS *HAUS C*



1.STOCK *HAUS C*



KELLERGESCHOSS *HAUS C*

Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Mietwohnung** mit Hobbyraum im Keller, mit insgesamt **112 m²** Wohnnutzfläche erstreckt sich über 3 Geschosse und wurde 1994 errichtet. Sowohl die Raumaufteilung, der Balkon, die Terrasse mit Garten als auch die Toplage zeichnen diese Wohnung aus. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels GAS-Zentralheizsystem und die Übertragungen der Wärme mittels Radiatoren.

Besonderheiten:

+ 3 Zimmer

+ 1 Bad mit Wanne und WC

+ 1 WC

+ Hobbyraum im Kellergeschoss

+ Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen

+ Möblierte Küche

+ Balkon

+ Terrasse

+ Eigengarten

Raumaufteilung:

- ca. 112 m² Wohnnutzfläche

- ca. 23 m² Eigengarten

- ca. 12 m² Terrasse

- ca. 2,5 m² Balkon

- Kellerabteil

Erdgeschoss- ca. 39 m² Wohnnutzfläche

- Vorraum

- WC

- Küche

- Wohnzimmer

Obergeschoss- ca. 42 m² Wohnnutzfläche

- Flur

- Bad mit Wanne und WC

- 2 Zimmer

Kellergeschoss- ca. 31 m² Nutzfläche

- Hobbyraum

- Vorraum

Monatliche Kosten:

Mietzins: 2.145,00€ brutto

Akonto Betriebskosten: 258,50€ brutto

Akonto Heizkosten: 111,60€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet.

Akonto Warmwasser: 33,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet.

Summe Gesamtmiete: 2.548,10€ brutto

Strom, Gas, Telefon, TV, WLAN und dergleichen sind in den monatlichen Kosten nicht enthalten und vom Mieter zu tragen.

Mietkonditionen:

Kaution: 7.800,00€ in bar

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet.

Verfügbar: ab sofort

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

- HWB: 49,46 kWh/m²a / Klasse B

- f GEE: 1,29 / Klasse C

Der Energieausweis liegt vor und ist bis 01.08.2029 gültig.

Ein Elektrobefund liegt vor.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage am Hackenberg im 19. Bezirk. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 39A und 35A gegeben. Der 39A ist in ca. 6 Gehminuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung zur S-Bahn S45 sowie zur Straßenbahnlinie 38. Die Linie 35A erreicht man in ca. 7 Gehminuten und gelangt damit unter anderem zur S45 sowie zur U6. Supermärkte und eine Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung. Die bekannten Heurigen in Sievering, Neustift am Walde und Grinzing sind ebenfalls rasch erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu den Weingärten am Hackenberg und zum Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Lauf- und Radtouren und sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10356** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung!

Kontaktperson: **Rudolf Lackner**

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap