

## Angenehme Grünlage bei der U4 Ober St. Veit



**Objektnummer: 5441**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 86A
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	738,62 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	160,47 €
USt.:	89,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

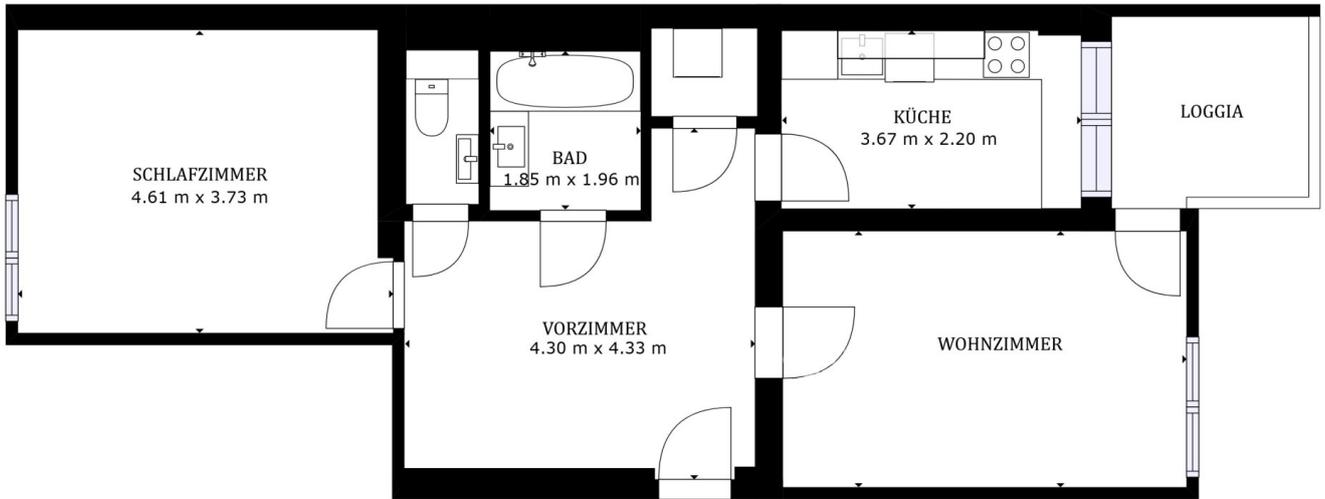


**Manuel Plachner**









## Objektbeschreibung

**Gepflegte EG-Terrassenwohnung in Grünlage und 5min. Fußweg zur U-Bahn!**

### LAGE:

In zentraler Lage des 13. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im **barrierefreien Erdgeschoß**, zurückversetzt mit einem sympathischen Vorgarten, in sonniger Süd-Nord-Ausrichtung.

### OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf 63m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer (nordseitig gelegen in den Innenhof) 1 Bad (mit Badewanne), 1 Toilette, 1 Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss), eine abgetrennte Küche mit kleinem Essbereich und angrenzendem Wohnzimmer mit kleiner Terrasse, südseitig in den Vorgarten der Liegenschaft gerichtet.

### Wichtig:

- Das Haushaltsnettoeinkommen sollte bei Anmietung min. 3.000€ betragen
- Der Eigentümer bevorzugt einen rauchfreien Haushalt

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

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.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <450m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <1.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <425m

Universität <1.250m

Höhere Schule <3.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <3.050m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <375m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap