

## **Großzügige Mietwohnung in traumhafter Ruhelage unweit Roter Berg in Hietzing**



**Objektnummer: 95104**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.381,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



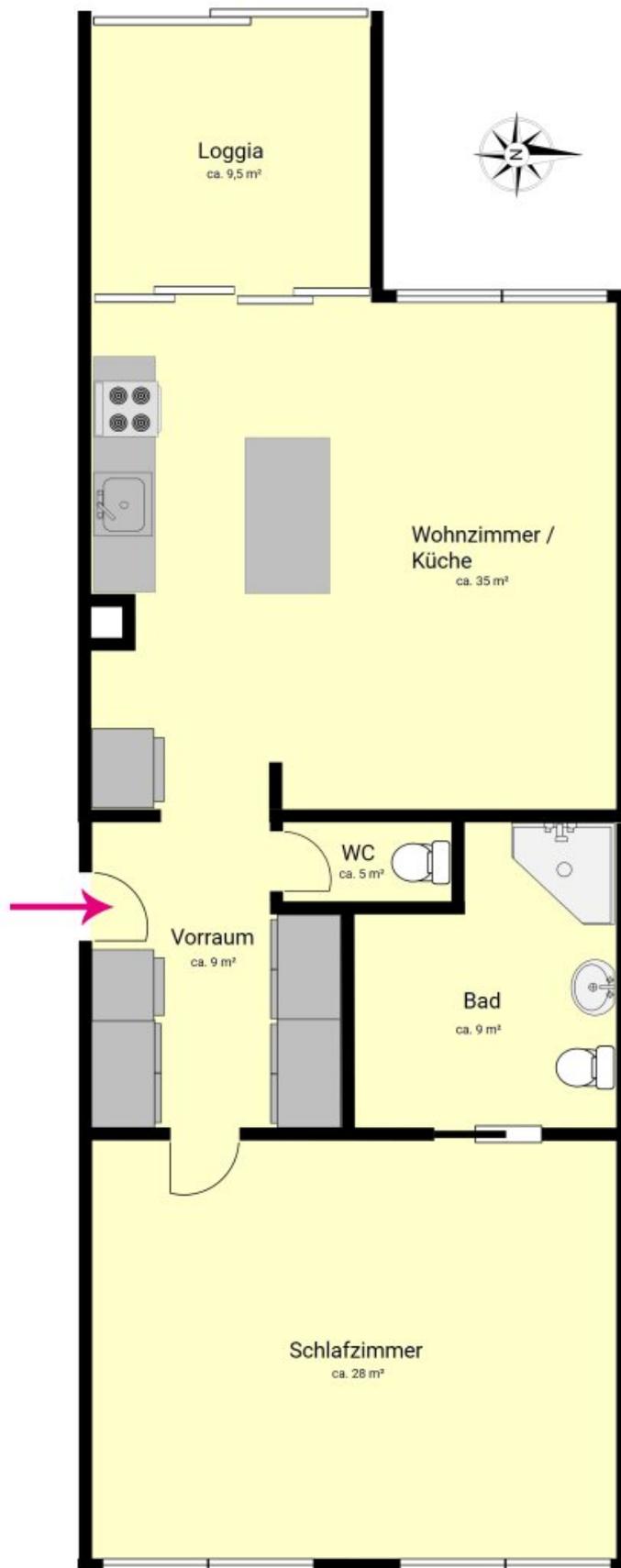
**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

Die hochwertig renovierte, sehr gepflegte Mietwohnung liegt in ruhiger Lage in Ober St. Veit, unweit der Hietzinger Hauptstraße und befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses.

Die freundliche, großzügig angelegte Wohnung bietet auf über 95 m<sup>2</sup> ein zentrales Vorzimmer mit Einbauschränken, ein ca. 28 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein Bad mit Dusche und WC. An das ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Einbauküche und Kücheninsel schließt, getrennt durch Glasschiebetüren, die verbaute westseitige Loggia mit Blick in den gepflegten Allgemeingarten mit Altbaumbestand an.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über Radiatoren. Der Wohnung ist außerdem ein Kellerabteil zugeordnet. Ein gepflegter Allgemeingarten mit Altbaumbestand steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

In den Zimmern sind Fischgrätparkettböden verlegt, Vorzimmer, Bad, WC, Küchenbereich und Loggia sind mit hochwertigen Terracottafliesen ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad, in der Küche ist ein E-Herd eingebaut.

Ausgezeichnete Infrastruktur, diverse Buslinien, Straßenbahnlinie und U4 befinden sich in Gegendnähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man ebenfalls in unmittelbarer Nähe in der Hietzinger Hauptstraße.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben. Die monatliche Gesamtmiete inkl. MwSt. und Betriebskosten beträgt dzt. € 1.690,--, die zu hinterlegende Kautions € 5.070,--. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom und Gas sowie eventuelle Fernseh-, Telefon- und Internetkosten rechnet die/der MieterIn direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap