

Hietzing - Speising || moderne 4 Zimmer Maisonette mit Eigengarten in toller Ruhelage || TG-Stellplatz || Fitness



00 Titel

Objektnummer: 3301215

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winkelbreiten
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	175,00 m²
Keller:	4,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.797,41 €
Kaltmiete (netto)	2.275,00 €
Kaltmiete	2.605,26 €
Betriebskosten:	330,26 €
Heizkosten:	137,28 €
USt.:	54,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Fitnessraum ✓
hauseigenes, privates Fitnessstudio



Kinderspielplatz ✓
viel Platz und Spielmöglichkeiten für die Kleinen



Sauna / Infrarot ✓
hauseigener Wellnessbereich
gegen Entgelt buchbar



Partyraum ✓
privater Partyraum mit Küche und viel Platz
für z.B. Geburtstagsfeiern, Veranstaltungen



Gästearpartment ✓
hauseigenes Apartment für Gäste
in der Anlage gegen Entgelt buchbar



Delivery Room / Box ✓
eigener Raum/Box für Anlieferungen inkl. Kühlbox



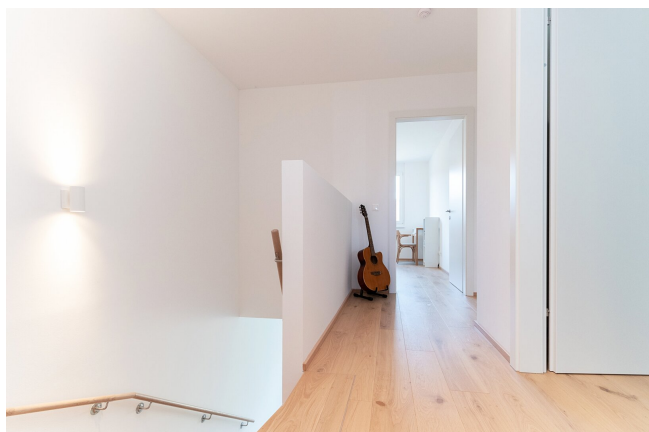
Lift ✓
Personenaufzug



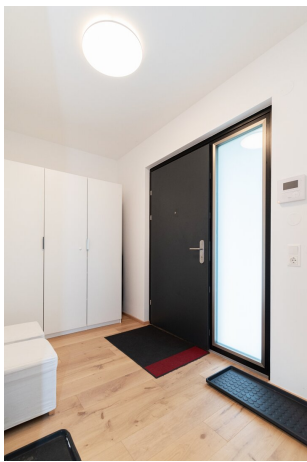
Tiefgarage ✓
Stellplatz in der hauseigenen Garage verfügbar

Ausstattung / Highlights











Sie wollen Ihre Immobilien vermieten?
Wir unterstützen Sie gerne!



Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Gartenwohnung in familienfreundlicher Lage

Die helle und modern ausgestattete Gartenmaisonette bietet auf zwei Ebenen viel Platz für eine Familie und lädt zum Verweilen ein. Für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgen die großen Panoramafenster, über welche man direkt in den pflegeleichten Garten blickt. Die hochwertige Ausstattung der Bäder und der offenen Küche erfüllen auch hohe Ansprüche. Die Wohnanlage verfügt über einen Fitnessbereich, sowie über Business- und Gästelounges. Eine Anlieferungsbox steht ebenfalls zur Verfügung. Die in 2019 fertiggestellte Wohnhausanlage bietet neben modernem Design ein Wohngefühl der Extraklasse. So steht ein eigenes **Fitnessstudio** und eine **Sauna** zur Nutzung zur Verfügung. Fahrrad und Kinderwagenabstellraum, große Grünflächen und Kinderspielplätze runden das Angebot ab. Ein **KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** steht ebenso zur Verfügung und ist im Gesamtpaket inkludiert.

Erdgeschoß mit Terrasse und Garten:

- repräsentativer Eingang
- Wohn- & Esszimmer mit ca. 47 m²
- Terrasse und Garten mit ca. 175 m²
- offene Küche
- Garderobe-/ Abstellraum
- Gäste-WC inkl. Gästedusche

Obergeschoß:

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zimmer 1 mit ca. 13,6 m² plus Schrankraum

- Zimmer 2 mit ca. 13 m²
- Zimmer 3 mit ca. 12,7 m²

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **hochwertige Einbauküche** mit **hochwertigen** Einbaugeräten
- hochwertiger **Echtholz-Parkett** in den Wohnräumen
- hochwertige Feinsteinfliesen in Bad und WC
- Einbauschränke im Vorzimmer, Schlafzimmer und Bad
- **hochwertige Kunststoff/Alu Fenster, 3fach Isolierverglasung**
- **elektrische Außenjalousien**
- Video/Gegensprechanlage
- hochwertige **Innentüren**
- **Sauna, Fitnessraum, Gemeinschaftsraum, uvm.**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Fahrradabstellraum

- Kinderspielplätze in der Anlage

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap